

TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**  
**Nella procedura esecutiva immobiliare**  
**R.G.E. N. 211/2019**  
**G.E. Dott. Erminio Rizzi**

Promossa da  
DIANA SPV S.R.L.  
Contro  
-OMISSIS-

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Dott. Francesco Gallotti**, Notaio in Pavia domiciliato presso l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14,

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO 3: in Comune di Vigevano (PV), Via Cararola n. 25 - piena proprietà di:**

- Intero fabbricato (da cielo a terra) composto da piano terra (rialzato), primo, secondo, terzo e piano seminterrato. il fabbricato è costituito da: n. 10 alloggi residenziali, n. 1 unità destinata ad ufficio, con locali accessori al piano seminterrato. Sulla corte comune sono presenti in due corpi staccati n. 2 fabbricati destinati a n. 11 locali box/autorimesse.

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 1** , Via Cararola n. 25, piano S1-T, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 4,5 sup.cat. mq. 79 - R.C.Euro 255,65
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 2** , Via Cararola n. 25, piano S1-T, categoria A10 - classe 2 consistenza vani 5,5 sup.cat. mq. 111 - R.C.Euro 1.704,31
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 3** , Via Cararola n. 25, piano S1-1, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 4,5 sup.cat. mq. 87 - R.C.Euro 255,65
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 4** , Via Cararola n. 25, piano S1-1, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 3,5 sup.cat. mq. 69 - R.C.Euro 198,84
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 5** , Via Cararola n. 25, piano S1-1, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 5,5 sup.cat. mq. 111 - R.C.Euro 312,46



- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 6** , Via Cararola n. 25, piano S1-2, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 4,5 sup.cat. mq. 86 - R.C.Euro 255,65
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 7** , Via Cararola n. 25, piano S1-2, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 3,5 sup.cat. mq. 69 - R.C.Euro 198,84
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 8** , Via Cararola n. 25, piano S1-2, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 5,5 sup.cat. mq. 107 - R.C.Euro 312,46
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 9** , Via Cararola n. 25, piano S1-3, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 4,5 sup.cat. mq. 88 - R.C.Euro 255,65
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 10** , Via Cararola n. 25, piano S1-3, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 3,5 sup.cat. mq. 69 - R.C.Euro 198,84
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 11** , Via Cararola n. 25, piano S1-3, categoria A3 - classe 3 consistenza vani 5,5 sup.cat. mq. 107 - R.C.Euro 312,46
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 12** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 34,71
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 13** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 34,71
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 14** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 34,71
- **Foglio 50, mappale 2005 subalterno 15** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 2 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 34,71
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 1** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 15 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 2** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 15 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 3** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 15 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 4** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 14 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 5** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 6** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 12 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90
- **Foglio 50, mappale 2006 subalterno 7** , Via Cararola n. 25, piano T, categoria C6 - classe 3 sup.cat. mq. 15 - mq. 12 - R.C.Euro 40,90

Coerenze in corpo unico come da aggiornato estratto di mappa:

Via Cararola, mappale 343- 342-1806-2060-2056, 518,332

**Difformità urbanistico-edilizie e catastali:** per le difformità riscontrate dal CTU si rimanda espressamente a quanto indicato alle pagine 7 e seguenti della perizia. Si precisa che le spese di regolarizzazione così come quantificate dal CTU sono già state dedotte dal prezzo base d'asta.

**Il tutto come meglio descritto in CTU cui si rimanda.**

#### **STATO DI POSSESSO**

Come evidenziato dal Custode Giudiziario, lo stato occupativo delle varie unità è il seguente:

- Piano rialzato:

- 1) appartamento sub. 2 e autorimessa sub. 1 gli immobili risultano liberi e le chiavi sono a mani del Custode;
- 2) appartamento sub. 1 e autorimessa sub. 12 risultano occupati con contratto



di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;

- Piano primo:

- 1) appartamento sub. 3 e autorimessa sub. 7 le chiavi sono a mani del Custode;

- 2) appartamento sub. 4 e autorimessa sub. 3 le chiavi sono a mani del Custode e gli immobili sono liberi da persone e cose;

- 3) appartamento sub. 5 e autorimessa sub. 2 risultano occupati con contratto di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;

Piano secondo:

- 1) appartamento sub. 6 e autorimessa sub. 14 le chiavi sono a mani del Custode e gli immobili risultano liberi da persone e con all'interno alcuni beni senza valore dichiarati abbandonati;

- 2) appartamento sub. 7 e autorimessa sub. 5 risultano occupati con contratto di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;

- 3) appartamento sub. 8 e autorimessa sub. 4 risultano occupati con contratto di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;

Piano terzo:

- 1) appartamento sub. 3 e autorimessa sub. 7 le chiavi sono a mani del Custode;

- 2) appartamento sub. 10 e autorimessa sub. 15 le chiavi sono a mani del Custode. L'appartamento risulta libero e l'autorimessa risulta ingombra di beni abbandonati;

- 3) appartamento sub. 11 e autorimessa sub. 6 risultano occupati senza titolo ed il G.E. ha emesso ordine di liberazione.

\* \* \*

**LOTTO 4: in Comune di Vigevano (PV), Via Garbiglia n. 12 - piena proprietà di:**

- Intero fabbricato (da cielo a terra) con corte interna, composto da piano terra, primo, secondo e piano interrato. L'immobile è costituito da: n. 7 unità a destinazione residenziale con abbinata per ciascuna unità (ad eccezione dell'unità di cui al sub. 3) di un locale cantina/ripostiglio al piano terra/interrato; unità destinata a box/locale autorimessa posta al piano terra e due piccoli locali quali ex latrine poste in corte.

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 2** , Via Garbiglia n. 12, piano S1-T-1, categoria A3 - classe 1 consistenza vani 6,5 sup.cat. mq. 169 - R.C.Euro 268,56

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 3** , Via Garbiglia n. 12, piano T, categoria A3 - classe 1 consistenza vani 2,5 sup.cat. mq. 29 - R.C.Euro 103,29

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 4** , Via Garbiglia n. 12, piano T, categoria A3 - classe 1 consistenza vani 3 sup.cat. mq. 48 - R.C.Euro 123,95

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 5** , Via Garbiglia n. 12, piano T-2, categoria A3 - classe 1 consistenza vani 4 sup.cat. mq. 69 - R.C.Euro 165,27

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 6** , Via Garbiglia n. 12, piano S1-T-2, categoria A3 - classe 1 consistenza vani 4,5 sup.cat. mq. 70 - R.C.Euro 185,92

- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 7** , Via Garbiglia n. 12, piano T,



categoria A3 - classe 1 consistenza vani 4 sup.cat. mq. 107 - R.C.Euro 165,27  
- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 8** , Via Garbiglia n. 12, piano S1-T-1,  
categoria A3 - classe 1 consistenza vani 5 sup.cat. mq. 113 - R.C.Euro 206,58  
- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 9** , Via Garbiglia n. 12, piano T,  
categoria C6 - classe 1 sup.cat. mq. 19 - mq. 15 - R.C.Euro 37,18  
- **Foglio 52, mappale 3292 subalterno 10** , Via Garbiglia n. 12, piano T,  
categoria C2 - classe 1 sup.cat. mq. 3 - mq. 2 - R.C.Euro 6,82

Coerenze in corpo unico come da aggiornato estratto di mappa:

Via Garbiglia , mappale 1749, 3577,3578,391;2775; 996,3743,3432,3501;

**Difformità urbanistico-edilizie e catastali:** Per le difformità riscontrate dal CTU si rimanda espressamente a quanto indicato alle pagine 6 e seguenti della perizia. Si precisa che le spese di regolarizzazione così come quantificate dal CTU sono già state dedotte dal prezzo base d'asta.

**Il tutto come meglio descritto in CTU cui si rimanda.**

### **STATO DI POSSESSO**

Come evidenziato dal Custode Giudiziario, lo stato occupativo delle varie unità è il seguente:

- Piano terra:

- 1) appartamento sub. 3 risulta occupato con contratto di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;
- 2) appartamento sub. 4 risulta occupato con contratto di locazione scaduto e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;
- 3) appartamento sub. 7 le chiavi sono state consegnate al Custode;

- Piano primo:

- 1) appartamento sub. 2 e autorimessa sub. 9 risultano occupati con contratto di locazione non opponibile e l'occupante sta versando le indennità di occupazione alla procedura;
- 2) appartamento sub. 8 l'immobile è libero e le chiavi sono state consegnate al Custode;

- Piano secondo:

- 1) appartamento sub. 5 le chiavi sono state consegnate al Custode;
- 2) appartamento sub. 6 le chiavi sono state consegnate al Custode e l'immobile risultalibero da persono e con all'interno alcuni beni mobili e materiale abbandonati e da destnare alla discarica;
- In corpo staccato nell'area comune:
  - 1) le chiavi sono state consegnate al Custode.

\* \* \* \*

Per informazioni, aggiornamento, verifica dello stato occupativo si prega di rivolgersi sempre al custode giudiziario, prima del deposito dell'offerta, in quanto lo stato di possesso segnalato nell'avviso di vendita è meramente indicativo.

Al momento dell'aggiudicazione e sino all'emissione del decreto di trasferimento, parte aggiudicataria potrà sottoscrivere, con mezzo tracciabile, la richiesta, al Giudice, di emissione di ordine di liberazione. Parte aggiudicataria gode, infatti, della facoltà concessagli dall'art. 560 c.p.c. co 6 periodo ottavo e cioè che la liberazione del bene aggiudicato venga effettuata, a spese della procedura esecutiva, tramite il custode giudiziario. Se l'immobile è occupato da parte esecutata, il



custode, una volta emesso il decreto di trasferimento del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta richiesta. Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, il custode, una volta emesso l'ordine di liberazione del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione. Nel caso di mancata richiesta nel termine sopra indicato, la suddetta facoltà si intende rinunciata.

\* \* \* \* \*

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 **27 Febbraio 2025 alle ore 15:00** presso l'**A.N.P.E.P. - Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia in Pavia, Via Luigi Porta n. 14**, al prezzo base di:

**LOTTO 3 € 457.500,00**

**(quattrocentocinquantasettemilacinquecento virgola zero zero);**

**LOTTO 4 € 238.500,00**

**(duecentotrentottomilacinquecento virgola zero zero)**

### OLTRE EVENTUALE IVA

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad **LOTTO 3 € 343.125,00** (trecentoquarantatremilacentovecinque virgola zero zero); **LOTTO 4 € 178.875,00** (centosettantottomilaottocentosettantacinque virgola zero zero) **OLTRE EVENTUALE IVA** (come da condizioni sotto riportate).

### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

■ **CHI PUÒ 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 l'**A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia**, in Pavia, via Luigi Porta n. 14, entro le ore 12,00 del giorno **precedente all'esperimento della vendita**, nei seguenti orari d'ufficio - dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, martedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 14.30 alle 16.00.

■ **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in **busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso l'**A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia**, in Pavia, via Luigi Porta n. 14, (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 e ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale/tessera sanitaria del firmatario dell'offerta).

■ **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'/dagli offerente/i**, 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 in nome e per conto 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.

Deve ritenersi sufficiente anche il rilascio di procura institoria regolarmente conferita. 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 circolare o assegno postale vidimato**, intestato al "**Tribunale di Pavia - R.G.E. N. 211/2019**", 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 È 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:** 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 di 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 e l'ora fissati per l'asta, **presso l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

■ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, 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 ad **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non sottoscritte dall'/dagli offerente/i.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **LOTTO 3 € 457.500,00 e LOTTO 4 € 238.500,00** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **LOTTO 3 € 457.500,00 e € 343.125,00; LOTTO 4 € 238.500,00 e € 178.875,00**, 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 **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, 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 per entrambi i lotti.**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta e comunque mai superiore a 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. Termine non prorogabile.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**



- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;
- 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 altresì 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 acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
- **il tutto oltre IVA di Legge (attualmente pari al 22%) e cpa (4%);**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e del compenso del delegato dovrà, comunque essere 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-, mancanza di certificazione di agibilità/abitabilità, 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.
- Se l'immobile è occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario presso **IFIR PIEMONTE IVG srl - Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 codice fiscale VGNLNZ67P02L219E** mail [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it) Tel:0381.691137.

### **FATTA AVVERTENZA**

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

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo 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 - numero di CRO - con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*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; 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.

## **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono **IBAN: IT27G0569611301000007658X36** con la seguente causale: PROC.ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.



## **ASSISTENZA**

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

## **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 da 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 online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte online 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 del 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. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline.

■ La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine



della gara.

■ Il giorno e l'ora fissate per l'asta, **presso l'A.N.P.E.P. - Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia in Pavia, Via Luigi Porta n. 14**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

■ OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, 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 ad **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non sottoscritte dall'/dagli offerente/i.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

■ se l'unica offerta è pari o superiore a **LOTTO 3 € 457.500,00 e LOTTO 4 € 238.500,00** la stessa è senz'altro accolta;

■ se il prezzo offerto è compreso tra **LOTTO 3 € 457.500,00 e € 343.125,00; LOTTO 4 € 238.500,00 e € 178.875,00**, 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 **LOTTO 3 € 343.125,00 e LOTTO 4 € 178.875,00**, 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 per entrambi i lotti.**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

■ L'aggiudicatario, **entro il termine indicato nell'offerta e comunque mai superiore a 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.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

■ **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;**

■ **Si avvisa che ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il**



**prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita;**

■ 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 altresì 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 di Legge (attualmente pari al 22%) e cpa (4%);

■ **L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ ALTRESÌ VERSARE L'EVENTUALE COMPENSO POSTO A SUO CARICO DAL GESTORE PUBBLICITÀ E TELEMATICO DELLA VENDITA. SI PREGA DI CONTATTARE DIRETTAMENTE IL GESTORE PER COSTI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

■ Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e del compenso del delegato, dovrà essere 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-, mancanza di certificazione di agibilità/abitabilità, 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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

■ 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 ai seguenti indirizzi:

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

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

**<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario presso **IFIR PIEMONTE IVG srl - Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 codice fiscale VGNLNZ67P02L219E mail [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it) Tel:0381.691137.**

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

Pavia, 10 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato  
Notaio dott. Francesco Gallotti

