

G.E.: Dott. Antonio Maria Codega  
delegato: Dott.ssa Carla Niboldi



## TRIBUNALE DI PAVIA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

#### AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 344/2019**

#### IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

##### HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Carla Niboldi con studio in Vigevano, Via Matteotti n. 38, professionista delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

##### DISPONENDO

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

\*\*\*\*\*

##### Descrizione dell'immobile

##### **LOTTO UNICO**

In Comune di Gambarana (PV) Complesso di edifici ad uso abitativo, accessori e tettoie in parte in scarso stato manutentivo in parte in pessimo stato ricompresi in un unico compendio con accesso dalla via Concordia al civico 3 e 5 e affaccio sulla corte comune; per una migliore identificazione degli immobili si ritiene utile identificare 5 immobili/corpi di fabbrica edificati in parte in aderenza tra loro con affaccio sulla corte comune censita in parte al foglio 3 mappale 803 in parte al mappale 904; tale suddivisione risulta utile sia per la valutazione sia per differente categoria catastale e stato manutentivo dei fabbricati.

Sebbene gli immobili con affaccio sulla corte comune siano individuati catastalmente in maniera separata, gli stessi si trovano in scarso stato manutentivo e necessitano di un intervento di ristrutturazione globale; pertanto si è ritenuto congruo considerare il complesso come unico lotto con accesso da via Concordia.

Si precisa per completezza che sul cortile comune vi è l'affaccio finestrato di un fabbricato in scarso stato manutentivo di altra proprietà non oggetto a esecuzione immobiliare corrispondente al mappale 903;

##### Immobilie 1:

Porzione a Nord del fabbricato principale in fregio alla via Concordia disposto su due livelli, composto da locali in corso di ristrutturazione al PT ed al 1P collegati da scala interna privata corrispondenti agli immobili censiti al foglio 9 mappale 904 subalterno 1 - categoria A/4;

##### Stato manutentivo:

L'immobile risulta in corso di ristrutturazione ma mancante degli intonaci interni ed esterni, delle

finiture interne, degli impianti e dei serramenti esterni ed interni;

Immobilabile 2:

Porzione a Sud del fabbricato principale in fregio alla via Concordia disposto su due livelli, composto al PT da locali probabilmente destinati in epoca remota a ripostiglio e ricovero animali al PT oltre cassero legnaia al 1P, corrispondenti al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 categoria C/6; si precisa che non risultano planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio sezione catasto per gli immobili censiti al foglio 9 mappale 904 sub 2.

Stato manutentivo:

l'immobile si trova in pessimo stato manutentivo, privo di intonaci esterni ed interni, con la porzione al PT allora destinata a stalla priva di pavimentazioni e finiture interne; il cassero al 1P è ricoperto da guano di piccioni e non è accessibile per problemi di staticità. La copertura in legno a vista è di epoca remota ed è soggetta a cedimenti e crolli del manto in coppi; il collegamento interno della porzione angolare a Sud non è praticabile e non è stato possibile raggiungere il locale al 1P.

Immobilabile 3:

corpo di fabbrica ad 1 piano f.t. posto sul lato Sud del complesso, edificato in aderenza all'immobile 1, destinato a tettoia con affaccio e accesso dalla corte comune, censito al foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffati, categoria C/7 - tettoia chiusa o aperta; si precisa che non risultano planimetrie depositate per la tettoia censita al foglio 9 mappale 904 subalterno 3 graffato con il subalterno 4;

Stato manutentivo:

La tettoia, realizzata in mattoni a vista, si trova in pessimo stato manutentivo, priva degli intonaci esterni ed interni; la copertura è soggetta a cedimenti e crolli.

Immobilabile 4:

Corpo di fabbrica disposto su due livelli posto sul lato Ovest del complesso, edificato in aderenza ad altra proprietà sul lato Sud mappale 903, destinato a civile abitazione, corrispondente all'immobile censito al foglio 9 mappale 902 subalterno 1 categoria A/4; il fabbricato ospita locali residenziali disposti su due livelli collegati da scala interna privata.

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo: il fabbricato presenta segni di degrado agli intonaci esterni ed interni, porzioni interne demolite a causa di un intervento di ristrutturazione iniziato ma non portato a termine.

Immobilabile 5:

Trattasi di un fabbricato in parte in muratura in parte in cls con copertura in metallo e lastre di policarbonato edificato sul confine sul lato Nord del cortile mappale 803; l'immobile corrisponde con il cespite censito al foglio 9 mappale 803 senza subalterno categoria C/2;

Stato manutentivo:

Scarso stato manutentivo: il fabbricato internamente si trova in normale stato manutentivo, tuttavia le lastre di policarbonato della copertura realizzata in ferro sono in parte crollate. Si evidenzia la presenza di lastre di cemento amianto sulla porzione superiore della copertura del fabbricato.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** (dati desunti da perizia allegata)

Descrizione del bene secondo le visure dei registri catastali N.C.E.U. del comune di Gambarana effettuate in data 10/10/2019:

- Immobilabile 1 - porzione a Nord foglio 9 mappale 904 subalterno 1 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 1, Via Concordia 4/A, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 5, Superficie Catastale Totale 143 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 143 mq, Rendita Catastale € 139,44;

**L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterno 1 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56645.1/2015);**

Immobile 2 - porzione a Sud foglio 9 mappale 904 subalterno 2 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 2, Via Concordia 4/A, piano T, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 77 mq, Superficie Catastale ---, Rendita Catastale € 123,28;

**L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterno 2 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56646.1/2015);**

- Immobile 3 - Tettoie lato Sud - foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffiati: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 904, subalterno 3 graffiato con il subalterno 4, Via Concordia 4/A, piano T, Categoria C/7, Classe U, Consistenza 75 mq, Rendita Catastale € 24,02;

**L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 904 subalterno 2 deriva dalla soppressione del precedente mappale 253 subalterni 3 graffiato con il mappale 254 per Variazione del 22/06/2015 protocollo n. PV0093323 in atti dal 22/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.56647.1/2015);**

- Immobile 4 - Corpo di fabbrica a Ovest - foglio 9 mappale 902 subalterno 1 PT - 1P: Comune di Gambarana (PV) Foglio 9, Mappale n° 902, subalterno 1, Via Concordia 4/B, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 139 mq, Superficie catastale totale escluse aree scoperte 139 mq, Rendita Catastale € 139,44;

**L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 902 subalterno 1 deriva dalla soppressione del precedente mappale 249 subalterno 1 per Variazione del 19/06/2015 protocollo n. PV0093191 in atti dal 19/06/2015 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 56594.1/2015);**

- Immobile 5 - Locale deposito lato Nord - foglio 9 mappale 803 senza subalterno: Comune di Gambarana (PV), Foglio 9, Mappale n° 803, senza subalterno, Via Concordia 5, piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza 55 mq, Superficie catastale 62 mq, Rendita Catastale € 51,13;

**L'attuale identificazione catastale dell'immobile al foglio 9 mappale 803 senza subalterno deriva dalla soppressione del precedente mappale 485 per Variazione del 25/09/2006 protocollo n. PV0162154 in atti dal 25/09/2006 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 56454.2/2006).**

## **COERENZE**

Si riportano a seguire le coerenze degli immobili oggetto di pignoramento secondo le risultanze catastali e gli estratti di mappa:

- Immobile 1 - porzione a Nord foglio 9 mappale 904 subalterno 1 PT - 1P:

Nord: cortile comune mappale 803;

Est: via Concordia;

Sud: stessa proprietà immobile 2 foglio 9 mappale 904 subalterno 2;

Ovest: cortile comune mappale 904;

Immobile 2 - porzione a Sud foglio 9 mappale 904 subalterno 2 PT - 1P:

Nord: stessa proprietà immobile 2 foglio 9 mappale 904 subalterno 1;

Est: via Concordia;

Sud: altra proprietà mappale 746;

Ovest: cortile comune mappale 904, immobile 3 mappale 904 sub 3 e 4;

- Immobile 3 - Tettoie lato Sud - foglio 9 mappale 904 subalterni 3 e 4 graffiati:

Nord: stessa proprietà cortile comune mappale 904;

Est: stessa proprietà immobile 2 mappale 904 subalterno 2;

Sud: altra proprietà mappale 746 e 747;

Ovest: altra proprietà mappale 903;

- Immobile 4 - Corpo di fabbrica a Ovest - foglio 9 mappale 902 subalterno 1 PT - 1P:

Nord: stessa proprietà cortile comune mappale 803;

Est: stessa proprietà cortile comune mappale 803;

Sud: altra proprietà mappale 903;

Ovest: altra proprietà mappale 606;  
- Immobile 5 - Locale deposito lato Nord - foglio 9 mappale 803 senza subalterno:  
Nord: altra proprietà mappale 781;  
Est: altra proprietà mappale 781;  
Sud: stessa proprietà cortile comune mappale 803;  
Ovest: stessa proprietà cortile comune mappale 803.

### **Stato di possesso dei beni**

LIBERO, gli immobili si trovano in stato di abbandono; sono presenti attrezzature varie da cantiere e materiale edile oltre arredi di poco valore.

### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali**

L'immobile è stato edificato in data anteriore al 1° Settembre 1967; in seguito ad accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambarana è stato possibile verificare la presenza delle seguenti pratiche edilizie per la ristrutturazione parziale dell'immobile:

- Denuncia Inizio Attività del 23/03/2001 prot. 775 per opere di restauro e risanamento conservativo del fabbricato su via Concordia e successiva variante;
- Dichiarazione di INAGIBILITA' del 21/07/2015 prot. 494/2017;
- **Regolarità catastale: NO**
- **Regolarità Edilizia: NO**

**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**

*Ulteriori informazioni per l'acquirente*

Spese a carico dell'acquirente: non pervenute

### **Vincoli giuridici**

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

### **Certificazione energetica**

I fabbricati sono privi di riscaldamento.

Non si riscontrano documenti correlati ai dati catastali depositati nel Catasto Energetico Edifici (CEER)

\*\*\*\*\*

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

### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **10 SETTEMBRE 2024 ore 16:00** presso lo Studio della Dott.ssa Carla Niboldi, in Vigevano (PV), Via Matteotti n. 38, al prezzo € **18.686,00 (diciottomilaseicentoottantasei/00) saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad euro 14.015,00 (quattordicimilaquindici/00) (come da condizione sotto riportate)**

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUÒ PARTECIPARE L'OFFERTA:** Le offerte d'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 alla data fissata per la vendita, previo appuntamento.**

- **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 ad un quarto del prezzo indicato nel presente avviso, 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 344/2019*”, 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. 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:** Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata (autenticata nelle firme da notaio) da prodursi all'apertura dell'asta. La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno **10 settembre 2024 alle ore 16:00**, nello Studio della Dott.ssa Carla Niboldi, in Vigevano, Via Matteotti n. 38, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori a € 18.686,00 nel presente avviso e, comunque superiori ad € 14.015,00 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 siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a € 14.015,00, 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 € 14.015,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 18.686,00 e € 14.015,00 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 serie possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ 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 comunque inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 14.015,00 (quattordicimilaquindici/00), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie 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 dell'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 su indicato; 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;
- 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, 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 c.p.a. (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. 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 F24 (elide) 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

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano - tel. 0381/691137**, responsabile anche per eventuali visite e sopralluoghi da richiedere entro i 7 giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

Il presente avviso verrà affisso all'Albo del Tribunale di Pavia e pubblicato unitamente alla perizia di stima dei beni, alle foto dell'immobile e alla planimetria almeno 45 giorni prima della vendita su richiesta del Professionista Delegato alla società Astalegale.net Spa incaricata di provvedere alle pubblicazioni su La Provincia Pavese e sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.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.

Vigevano, 20 maggio 2024

Professionista Delegato  
-Dott.ssa Carla Niboldi-

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12:00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](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 de persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*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 in 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 le cui coordinate sono: **IBAN IT20Q062302300000032116145** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM.344/2019 RGE Tribunale . di Pavia-** 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 contenete l'offerta.

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) o chiamare il numero 0444 346211

## 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 indicando 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 un (dicasi 1) minuto. La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano 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 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 **10 settembre 2024 alle ore 16:00** presso lo Studio Niboldi, 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 a superiori a euro € 18.686,00 (diciottomilaseicentoottantasei/00) nel presente avviso e, comunque superiori ad € 14.015,00 (quattordicimilaquindici/00) presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

**OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a € 14.015,00 (quattordicimilaquindici/00) 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 € 14.015,00 (quattordicimilaquindici/00) se il prezzo offerto è compreso tra € 18.686,00 e 14.015,00 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 euro (prezzo base diminuito di un quarto indicate cifra numerica), 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 all'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 gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

### **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 a € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra €100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00in tutto oltre IVA (22%) e c.p.a. (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 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 derivati 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 dal 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 dai 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 a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente da portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>;

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

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano tel. 0381/691137** responsabile anche per eventuali visite e sopralluoghi da richiedere entro i 7 giorni antecedenti la data fissata per la vendita.

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

Vigevano, 20 maggio 2024

Professionista Delegato  
*Carla dott.ssa Niboldi*