

**A.D.V.**  
**Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite**  
Vicolo Torrente Rile n. 5 - 27058 Voghera (PV)  
C.so Strada Nuova n. 86 - 27100 Pavia  
Tel. 0383 1930087 - Fax 0383 1930060  
E-mail: adv@professionisti.legal  
PEC: adv.voghera@legalmail.it



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

## **AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 218/2019**

## **IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

### **HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Gianluca Orioli, domiciliato presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV), Vicolo Torrente Rile n. 5

### **DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

#### Descrizione dell'immobile

#### **LOTTO UNICO**

Comune di Confienza (PV), Via Vignale I n. 1, piena proprietà.

- Fabbricato ad uso abitazione al piano terra e primo con annesso ripostiglio al piano sottotetto;
- Fabbricato con annessi locali di sgombero e depositi;
- Autorimessa al piano terra;
- Ricovero per animali;
- Annessi ai fabbricati cortile pertinenziale di proprietà esclusiva nonché sedimi pertinenti esclusivi;
- Terreni agricoli.

Identificati nel predetto Comune di Confienza:

a) N.C.E.U. Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°2, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catastale-le € 121,88.

- b) N.C.E.U. Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°3, via Vignale I 1, piano T-1, Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale /, Rendita Catasta-le € 292,83.
- c) N.C.E.U. Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°4, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catasta-le € 37,75.
- d) N.C.E.U. Foglio 26, Mappale n°2139, Subalterno n°5, via Vignale I 1, piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 11 mq, Superficie Catastale /, Rendita Catasta-le € 24,43.
- e) N.C.T. Foglio 26, Mappale n°1017, TERRENO, Qualità SEMINATIVO, Classe 1, Superficie 173 mq, Reddito Dominicale € 1,43, Reddito Agrario € 0,94.
- f) N.C.T. Foglio 7, Mappale n°32, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 200 mq, Reddito Dominicale € 1,55 (L.3.000), Reddito Agrario € 1,96 (L.3.800).
- g) N.C.T. Foglio 7, Mappale n°33, TERRENO, Qualità SEMIN. IRRIGUO, Classe 1, Superficie 228 mq, Reddito Dominicale € 1,77 (L.3.420), Reddito Agrario € 2,24 (L.4.332).

#### Coerenze

A corpo (foglio 26, mappale 2139):

a. b. c. d. Da nord in senso orario: mappale 2238, mappale 2336, mappali 33 – 32 del foglio 7, mappale 1017 del foglio 26, via Vignale I;

Terreni:

e. Foglio 26, mappale 1017

Da nord in senso orario: mappali 2139 del foglio 26, mappali 32 e 5 del foglio 7, Via Vignale I;

f. Foglio 7, mappale 32

Da nord in senso orario: mappale 1017 e 2139 del foglio 26, mappali 33 - 439 del foglio 7, Via Vignale I;

g. Foglio 7, mappale 33

Da nord in senso orario: mappale 2139 del foglio 26, mappali 34 - 886 - 32 del foglio 7.

#### Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile. L'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560 co. 6 periodo ottavo c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586 co. 2 c.p.c. da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Il CTU rileva che il subalterno 2 presenta le seguenti difformità rispetto alla planimetria asseverata della pratica 8/1975:

- Al piano terreno la zona cucina è direttamente collegata alla zona tinello e non è presente il divisorio rappresentato nella pratica comunale;
- Al piano terreno il locale identificato come ripostiglio nella tavola della pratica comunale in realtà è un bagno e non è presente alcun antibagno;
- Al piano terreno l'altezza media della zona tinello e angolo cottura è di 2,64 inferiore a 2,70 m e per tanto non idonea alla presenza di locali con permanenza di persone;
- Il locale sottoscala al PT adibito a locale lavanderia/ripostiglio non ha l'altezza media ponderale utile per essere utilizzato come locale di servizio pari a 2,40 m.

Il CTU rileva che il subalterno 3 è stato edificato ante 1967 e non sono presenti pratiche edilizie successive che identifichino l'immobile.

A seguito del sopralluogo sono emerse le seguenti criticità:

- il piano terra ha il locale di accesso con altezza 2,64 m, il locale 1 a 2,66 m, il locale 2 con altezza 2,45 m e un locale destinato a bagno con altezza di 2,30 m;
- al piano primo le altezze medie ponderali nella porzione collegata da scala interna al piano terra, sono ammissibili per locali accessori o di servizio ma il locale 3 ha altezza media ponderale inferiore a 2,70 m e per tanto risulta anch'esso un locale senza permanenza di persone;
- La scala di collegamento interna ha un rapporto tra alzata e pedata anomalo e fuori standard;
- il tetto presenta uno stato di manutenzione fatiscente con infiltrazioni ed evidenti aree dissestate nel manto di copertura;
- non è presente l'impianto di riscaldamento, di climatizzazione, del gas e l'impianto elettrico necessita di manutenzione.

Il subalterno 4 è stato edificato ante 1967 come fabbricato rustico e ampliato nel 1975 ad uso garage. Il CTU specifica che, rispetto alla pratica n. 8 del 1975 in cui compare il rustico trasformato in autorimessa, sono presenti le seguenti difformità:

- non compare il vano sottotetto adibito a deposito.

Il CTU rileva che il subalterno 5 è stato edificato ante 1967 e non sono presenti pratiche edilizie che identifichino l'immobile. Il CTU ha tuttavia riscontrato che il manto di copertura di tale fabbricato è in lastre di amianto pertanto risulta necessario effettuare un accertamento specifico e, in caso risultasse positivo, produrre il documento di verifica dei rischi da amianto con successiva rimozione del materiale dannoso e smaltimento nelle apposite discariche.

Il CTU stima che le difformità relative al subalterno 2 sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria e successivo aggiornamento catastale purché venga creato un antibagno attraverso la formazione di una porta che separi il vaso igienico mentre le difformità relative al subalterno 4 sono regolarizzabili mediante CILA in sanatoria e suc-

cessivo aggiornamento catastale per un costo complessivo di euro € 2.200,00 oltre € 850,00 per le opere edili; le difformità relative al subalterno 5 sono regolarizzabili mediante accertamento specifico per valutazione rischi da amianto (ispezione e campionamento) per un costo complessivo pari ad € 350,00.

#### Accertamento conformità catastali

Il CTU rileva che non esiste alcuna planimetria catastale dei fabbricati. Inoltre segnala che le uniche pratiche edilizie rinvenute all'ufficio tecnico del comune di Confindenza riguardano il fabbricato identificato al subalterno 2.

Per tali motivi non è stato possibile effettuare una verifica di conformità in riferimento alle planimetrie catastali ma unicamente una verifica visiva dello stato dei luoghi a confronto con le pratiche edilizie trovate.

Il CTU specifica pertanto che tutti i fabbricati necessitano di aggiornamento catastale al NCEU con inserimento di relativa planimetria e attualmente i fabbricati esistenti possono essere classificati come segue:

1. Il sub. 2 può mantenere la categoria A/4 con aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
2. Il sub. 3 attualmente presenta condizioni fatiscenti, senza serramenti e impianti di riscaldamento, per tali motivi potrebbe essere considerato un fabbricato destinato a magazzini e locali di deposito con categoria catastale C/2. Necessario aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
3. I sub. 4 e 5 possono mantenere la categoria C/6 con doveroso aggiornamento catastale e inserimento della planimetria tramite programma DOCFA;
4. I terreni (identificati al fg. 26 mapp. 1017 e fg. 7 mappali 32 e 33), a seguito di verifica urbanistica del PGT, ricadono in area B2, residenziale e per tanto sono edificabili. Viene segnalato inoltre che nelle norme tecniche del Piano delle Regole si indica che, tra le destinazioni d'uso non ammesse, è presente l'attività agricola pertanto i terreni dovrebbero essere accatastati unicamente come aree pertinenziali "beni comuni non censibili".

Il costo dell'aggiornamento catastale di ciascun subalterno con programma DOCFA è stimato dal CTU in € 450,00 per 4 subalterni e 3 terreni, per un totale di € 3.150,00.

#### Vincoli giuridici

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

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

\* \* \* \* \*

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

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **12.06.2024 alle ore 16.00** presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite, al prezzo: **Euro 21.052,00 (ventunmilacinquantadue//00)**.

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//00), come da condizioni sotto riportate.**

#### REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

##### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV), Vicolo Torrente Rile n. 5 **entro le ore 12,00 del giorno 11.06.2024, previo appuntamento telefonico dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**  
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:
  1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;

3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE 218/2019**", 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: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.  
 Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno **12.06.2024 alle ore 16.00**, presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV) Vicolo Torrente Rile n. 5, 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 € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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 € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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 € 21.052,00 (VENTUNMILACINQUANTADUE//00) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 21.052,00 (ventunmilacinquantadue//00) ed € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

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

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

- € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00  
il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.  
In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.  
In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differen-

ti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

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

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

## **FATTA AVVERTENZA**

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

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

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'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 di persona giuridica) indicando con particolare

attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

### **All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.**

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

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

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

### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto intestato a **"Tribunale di Pavia R.G.E. 218/2019"**, le cui coordinate IBAN sono: **IT79 P083 2456 4000 0000 0616 121**, con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. 218/2019 "nome di fantasia"** (indicare tra le virgolette un nome di fantasia, diverso dal proprio nome)"

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

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

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

### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il gestore della pubblicità con le seguenti modalità: e-mail: [venditetelematiche@edicom srl.it](mailto:venditetelematiche@edicom srl.it) • Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) • Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

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

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

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

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **12.06.2024 alle ore 16.00**, presso A.D.V. Associazione di Avvocati Delegati alle Vendite in Voghera (PV) Vicolo Torrente Rile n. 5, 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 € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//00), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 15.789,00 (quindicimilasettecen-

tottantanove//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 € 21.052,00 (VENTUNMILACINQUANTADUE//00) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 21.052,00 (ventunmilacinquantadue//00) e € 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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 15.789,00 (quindicimilasettecentottantanove//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.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

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

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

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

- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.
 In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
 In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi

a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO**.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

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

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

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

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

Voghera, 19.02.2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Gianluca Orioli