



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 609/2019 + 283/2021

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. FRANCESCO ROCCA

HA DELEGATO

con ordinanza in data 23 novembre 2021 le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Notaio Ileana Maestroni, con studio in Vigevano (PV), Corso Cavour 118, imaestroni.2@notariato.it, ileana.maestroni@postacertificata.notariato.it, telefono 0381.690525, fax 0381.690524,

DISPONENDO

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

* * * * *

In Comune di **VOGHERA (PV)** le seguenti unità distinte nella perizia redatta dal geom. Massimo Cannilla in lotti che qui vengono descritti:

LOTTO 6 - ore 9,30

Prezzo base d'asta Euro 3.670,31 - Prezzo minimo Euro 2.752,73

In Comune di VOGHERA (PV) nel Condominio Girasoli posto in Via Monsignor Libero Meriggi n. 8-10 (catastalmente Via Don Lorenzo Milani sc) inserito in Piano Attuativo ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani - PL in Via Don Milani - complesso ER 2 e precisamente nel corpo di fabbrica esterno costituito da sole autorimesse:

Box autorimessa al piano terra. Il tutto censito in C.F. di detto Comune come segue:

- Foglio 60 particella 2376 subalterno 23 Via Don Lorenzo Milani (PT) Categoria C/6 classe 2 mq. 18 superficie catastale mq. 20 Rendita Euro 48,34

Confini in senso orario:

autorimessa al sub. 22; proprietà alla particella 2282 C.T.; cortile comune al sub. 1; spazio di manovra di accesso comune al sub. 1;

Accesso: carraio al civico 8; al condominio si accede da ingresso pedonale al civico 10.

Quota di comproprietà: quota di comproprietà pari a 13,36/1000 su parti e spazi comuni.

Stato di possesso del bene:

Libero ad eccezione di materiale misto da costruzione.

Conformità catastale:

Le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni. Errata indicazione altezza interna. Deve essere aggiornato l'indirizzo toponomastico.

Pratiche edilizie ed accertamento conformità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato fa parte di un PL adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 12 febbraio 2007 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione del 25 luglio 2007 infracitata.

- DIA del 24 dicembre 2008 P.G. n. 31765/08 - Costruzione nuova palazzina residenziale ER2 - ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani PL Lotto A;

- DIA variante in corso d'opera 22/06/2010 P.G. 18209

- DIA variante di fine lavori 7/04/2011 P.G. 10512

- Comunicazione di inizio lavori del 14/10/2009 P.G. 27582

- Dichiarazione fine lavori - certificato di collaudo finale del 31 maggio 2011 P.G. 16152

- Richiesta certificato di agibilità per "costruzione nuova palazzina residenziale ER2" in Via Don Milani del 16 giugno 2011 P.G. 17766/11

- richiesta del Comune di integrazione della pratica con raccomandata del 21 maggio 2012 pg 12822. Non è stato riscontrato nel fascicolo tecnico di integrazione e perfezionamento della pratica di agibilità come risulta a pag. 17 punto 7.2 della perizia di stima redatta dal geom. Cannilla Massimiliano.

Per le difformità riscontrate rispetto ai progetti autorizzati si rileva: altezza interna cm. 230 rispetto le previsioni progettuali di altezza media cm. 250. Si rende necessario provvedimento in sanatoria e pagamento di sanzione.

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 unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici non cancellabili dalla procedura:

- convenzione edilizia stipulata tra la società SVILUPPO IMMOBILI RESIDENZIALI SRL ed il Comune di Voghera con atto del 25 luglio 2007 n. 91861/27748 di rep. dr. Emilio Muzio Notaio in Voghera, trascritto a Voghera il giorno 1 agosto 2007 nn.ri 7570/4866;

- servitù passiva di elettrodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera;

- servitù passiva di metanodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera.

LOTTO 7 - ore 9.45

Prezzo base d'asta Euro 21.515,63 - Prezzo minimo Euro 16.136,72

In Comune di VOGHERA (PV) nel Condominio Girasoli posto in Via Monsignor Libero Meriggi n. 8-10 (catastalmente Via Don Lorenzo Milani sc) inserito in Piano Attuativo ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani - PL in Via Don Milani - complesso ER 2 e precisamente:

Al piano quarto: locale sottotetto agibile ma non abitabile con balcone prospiciente ed annesso vano ad uso cantina al piano terra. Il tutto censito in C.F. di detto Comune come segue:

- Foglio 60 particella 2376 subalterno 11 Via Don Lorenzo Milani (PT/4) in corso di costruzione.

Confini in senso orario:

- del locale sottotetto:

sottostante cortile comune al sub. 1; sottostante cortile comune al sub. 1 e vano scala comune al sub. 2; vano scala comune al sub. 2 e sottotetto al sub. 12; sottostante cortile comune;

- della cantina:

cantina al sub. 8; enti comuni al sub. 2 su tre lati.

Accesso: carraio al civico 8; al condominio si accede da ingresso pedonale al civico 10.

Quota di comproprietà: quota di comproprietà pari a 68,50/1000 su parti e spazi comuni.

Stato di possesso del bene:

Libero ad eccezione di materiale misto da costruzione.

Conformità catastale:

Le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni. Censito come immobile in corso di costruzione.

Pratiche edilizie ed accertamento conformità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato fa parte di un PL adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 12 febbraio 2007 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione del 25 luglio 2007 infracitata.

- DIA del 24 dicembre 2008 P.G. n. 31765/08 - Costruzione nuova palazzina residenziale ER2 - ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani PL Lotto A;

- DIA variante in corso d'opera 22/06/2010 P.G. 18209

- DIA variante di fine lavori 7/04/2011 P.G. 10512

- Comunicazione di inizio lavori del 14/10/2009 P.G. 27582

- Dichiarazione fine lavori - certificato di collaudo finale del 31 maggio 2011 P.G. 16152

- Richiesta certificato di agibilità per "costruzione nuova palazzina residenziale ER2" in Via Don Milani del 16 giugno 2011 P.G. 17766/11

- richiesta del Comune di integrazione della pratica con raccomandata del 21 maggio 2012 pg 12822. Non è stato riscontrato nel fascicolo tecnico di integrazione e perfezionamento della pratica di agibilità come risulta a pag. 17 punto 7.2 della perizia di stima redatta dal geom. Cannilla Massimiliano.

Si segnala che all'interno del sottotetto sono state realizzate pareti divisorie non contemplate nei progetti autorizzati in cui l'immobile è rappresentato come unico vano non destinato

all'abitazione. Si invita l'offerente a prendere attenta lettura di quanto indicato dal perito alle pagg. 12 - 13 e 14 della relazione di Stima.

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 unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici non cancellabili dalla procedura:

- convenzione edilizia stipulata tra la società SVILUPPO IMMOBILI RESIDENZIALI SRL ed il Comune di Voghera con atto del 25 luglio 2007 n. 91861/27748 di rep. dr. Emilio Muzio Notaio in Voghera, trascritto a Voghera il giorno 1 agosto 2007 nn.ri 7570/4866;
- servitù passiva di elettrodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera;
- servitù passiva di metanodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera.

LOTTO 8 - ore 10,00

Prezzo base d'asta Euro 22.322,47 - Prezzo minimo Euro 16.741,85

In Comune di VOGHERA (PV) nel Condominio Girasoli posto in Via Monsignor Libero Meriggi n. 8-10 (catastalmente Via Don Lorenzo Milani sc) inserito in Piano Attuativo ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani - PL in Via Don Milani - complesso ER 2 e precisamente:

Al piano quarto: locale sottotetto, agibile ma non abitabile, con balcone prospiciente ed annesso vano ad uso cantina al piano terra. Il tutto censito in C.F. di detto Comune come segue:

- Foglio 60 particella 2376 subalterno 12 Via Don Lorenzo Milani (PT/4) in corso di costruzione.

Confini in senso orario:

- del locale sottotetto:

sottotetto al sub. 11 e vano scala comune al sub. 2; ancora per piccola parte vano scala al sub. 2 e sottostante cortile comune al sub. 1; sottostante cortile comune su due lati;

- della cantina:

autorimessa al sub. 15; ente comune al sub. 2; cantina al sub. 5; cortile comune al sub. 1.

Accesso: carraio al civico 8; al condominio si accede da ingresso pedonale al civico 10.

Quota di comproprietà: quota di comproprietà pari a 77,07/1000 su parti e spazi comuni.

Stato di possesso del bene:

Libero ad eccezione di materiale misto da costruzione.

Conformità catastale:

Le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni. Censito come immobile in corso di costruzione.

Pratiche edilizie ed accertamento conformità urbanistico - edilizia:

Il fabbricato fa parte di un PL adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 5 del 12 febbraio 2007 e di cui alla Convenzione di Lottizzazione del 25 luglio 2007 infracitata.

- DIA del 24 dicembre 2008 P.G. n. 31765/08 - Costruzione nuova palazzina residenziale ER2 - ATR/C5 Via Don Lorenzo Milani PL Lotto A;
- DIA variante in corso d'opera 22/06/2010 P.G. 18209
- DIA variante di fine lavori 7/04/2011 P.G. 10512
- Comunicazione di inizio lavori del 14/10/2009 P.G. 27582
- Dichiarazione fine lavori - certificato di collaudo finale del 31 maggio 2011 P.G. 16152
- Richiesta certificato di agibilità per "costruzione nuova palazzina residenziale ER2" in Via Don Milani del 16 giugno 2011 P.G. 17766/11
- richiesta del Comune di integrazione della pratica con raccomandata del 21 maggio 2012 pg 12822. Non è stato riscontrato nel fascicolo tecnico di integrazione e perfezionamento della pratica di agibilità come risulta a pag. 17 punto 7.2 della perizia di stima redatta dal geom. Cannilla Massimiliano.

Si segnala che all'interno del sottotetto sono state realizzate pareti divisorie non contemplate nei progetti autorizzati in cui l'immobile è rappresentato come unico vano non destinato all'abitazione. Si invita l'offerente a prendere attenta lettura di quanto indicato dal perito alle pagg. 12 - 13 e 14 della relazione di Stima.

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 unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici non cancellabili dalla procedura:

- convenzione edilizia stipulata tra la società SVILUPPO IMMOBILI RESIDENZIALI SRL ed il Comune di Voghera con atto del 25 luglio 2007 n. 91861/27748 di rep. dr. Emilio Muzio Notaio in Voghera, trascritto a Voghera il giorno 1 agosto 2007 nn.ri 7570/4866;
- servitù passiva di elettrodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera;
- servitù passiva di metanodotto a vantaggio dell'ASM di Voghera.

LOTTO 9 - ore 10,15

Prezzo base d'asta Euro 8.068,36 - Prezzo ridotto Euro 6.051,27

In Comune di VOGHERA (PV) in Località Via Don Milani - Baratta

area inserita PGT vigente in zona ATR/Parco Baratta ambito A7, soggetto a piano di lottizzazione di iniziativa residenziale privata. Le previsioni di piano individuano in corrispondenza dell'area suddetta la trasformazione in viabilità pubblica; in merito l'ufficio Lavori Pubblici del Comune precisa che la realizzazione della strada avrà luogo a seguito della presentazione del Piano di Lottizzazione da parte dei proprietari privati delle singole aree che compongono l'ambito urbanistico. Allo stato il PL non risulta essere stato adottato. Detta area è Censita a Catasto Terreni al

foglio 60 particella 2056 semin.arbor. classe 2 are 11.31 Reddito dominicale Euro 12,56 Reddito Agrario Euro 9,93.

Confini in senso orario:

particella 2098; ancora particella 2098 e particella 99; particelle 99 e 267; particelle 1546 e 299.

Stato di possesso del bene:

Libero.

Conformità catastale:

In catasto risulta la corretta intestazione.

Pratiche edilizie ed accertamento conformità urbanistico - edilizia:

Estratto da Certificato di destinazione urbanistica del 29 aprile 2021:

- area inserita dal PGT in zona ATR/PARCO BARATTA - Ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano di coordinamento del Parco Baratta/Città da trasformare soggetta a piano urbanistico attuativo con indici, parametri e prescrizione di cui artt. 68-69-70-71 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente, all'interno della perimetrazione degli ambiti residenziali soggetti a piano di coordinamento - AMBITO A7 - approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 14/04/2011 e successiva variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 6 maggio 2013. L'area ricade sotto il profilo dello Studio Geologico nella classe 1 di fattibilità senza particolari limitazioni/Prescrizioni Geologiche ed Idrogeologiche di cui all'art. 79 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente. L'area rientra nella zona Z4a: zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari e/o coesivi/Scenario di pericolosità sismica di cui all'art. 81 delle N.T.A. del Documento di Piano del P.G.T. vigente.

Gli offerenti sono invitati a verificare personalmente presso gli uffici degli Enti competenti l'eventuale sopravvenuta modificazione degli strumenti urbanistici e la possibile variazione delle prescrizioni urbanistiche sopra riportate.

L'area è ricoperta di vegetazione spontanea e priva di confine fisico. Non sono note le caratteristiche del sottosuolo e ogni indagine o eventuale opera di bonifica resteranno a carico dell'aggiudicatario.

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 unitamente alla delega di vendita.

Vincoli giuridici non cancellabili dalla procedura:

nessuno.

* * * * *

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** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **12 giugno 2024 alle ore indicate in epigrafe accanto a ciascun lotto**, presso lo Studio del Notaio Ileana Maestroni, Corso Cavour 118, Vigevano (PV), al **Prezzo Base d'Asta** indicato in epigrafe a ciascun lotto .

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al Prezzo Minimo riportato in epigrafe per ciascun Lotto.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA.

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 11 giugno 2024 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 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 609/2019+283/2021**”, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
 - SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.
Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
 - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
 - Il giorno **12 giugno 2024**, presso lo Studio Notarile Maestroni, Corso Cavour 118, Vigevano (PV), 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 Base d'Asta** indicato per ciascun Lotto nel presente avviso 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 i) presentate dopo la scadenza del termine; ii) inferiori al **Prezzo Minimo** indicato per ciascun Lotto; iii) prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA
se l'unica offerta è pari o superiore al Prezzo Base d'Asta indicato in epigrafe a ciascun Lotto, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il **Prezzo Base d'Asta** e il **Prezzo Minimo** indicato per ciascun Lotto, l'offerta è accolta, salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al **Prezzo Base d'Asta** ma comunque pari o superiore al **Prezzo Minimo** indicato per ciascun Lotto, 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 IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO:

- se almeno un'offerta è uguale o superiore ai prezzi base determinati nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà i beni al maggior offerente;
- se tutte le offerte presentate sono inferiori ai prezzi base, ma comunque almeno pari o superiori ai prezzi minimi, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.I. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, sono di uguale valore, il delegato aggiudicherà i beni all'offerta presentata per prima.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile**, 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. Termine non prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
 il tutto oltre IVA (22%),
- 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi, salvi legittimi titoli di occupazione indicati sopra.
- 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 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://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 IFIR PIEMONTE S.R.L.** - Strada Rebuffi n. 43 - tel 0381.691137.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 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 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.

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 le cui coordinate sono: **IBAN: IT80C0303223000010000711599** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. Tribunale di Pavia RGE 609/2019 + 283/2021** 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 (ALMENO 5 GIORNI PRIMA DELLA DATA DELLA VENDITA) 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 email al gestore della vendita telematica all'indirizzo vendite telematiche@edicomsrl.it o tramite Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it o ancora tramite Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 e 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 (dicasì 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 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 giugno 2024** presso lo Studio Notarile Maestroni, Corso Cavour 118, Vigevano (PV), 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 Base d'Asta** indicato per ciascun Lotto nel presente 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: i) le offerte presentate dopo la scadenza del termine; ii) le offerte inferiori al **Prezzo Minimo** di ciascun Lotto; iii) le offerte prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore al **Prezzo Base d'Asta** indicato in epigrafe a ciascun lotto la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il **Prezzo Base d'Asta** indicato in epigrafe a ciascun lotto e il **Prezzo Minimo**. Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori al **Prezzo Minimo** di ciascun Lotto; l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al Prezzo Base d'Asta ma comunque pari o superiore al Prezzo Minimo 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 IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO:

- se almeno un'offerta è uguale o superiore ai prezzi base determinati nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà i beni al maggior offerente;
- se tutte le offerte presentate sono inferiori ai prezzi base, ma comunque almeno pari o superiori ai prezzi minimi, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.I. evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, sono di uguale valore, il delegato aggiudicherà i beni all'offerta presentata per prima.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile**, 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 ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e 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.
- Gli immobili vengono venduti liberi, salvi legittimi titoli di occupazione indicati sopra.
- 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 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://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 IFIR PIEMONTE S.R.L.** - Strada Rebuffi n. 43 - tel 0381.691137.

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

Vigevano, li 19 febbraio 2024

Professionista Delegato