



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 430/2022**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Laura Sambartolomeo con studio in Voghera, Via Cairoli n. 9 Tel. 0383.214254, Fax 0383.219161, E.mail [segreteria@studiolegalesambartolomeo.it](mailto:segreteria@studiolegalesambartolomeo.it)

**DISPONENDO**

di procedersi alle operazioni di vendita degli immobili pignorati di seguito descritti.

\* \* \* \* \*

**LOTTO 1: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

In Comune di Voghera (PV), Via Tripoli 1, la piena proprietà del seguente immobile:

Appartamento ubicato al piano terra raggiungibile con un dislivello di 3 gradini e con affaccio sui lati nord e est.

Internamente l'immobile si sviluppa su un unico livello con accesso sul corridoio/disimpegno che collega la zona giorno costituita da soggiorno e cucina in un unico ambiente, un bagno e una camera, dalla camera si accede ad un altro ampio locale utilizzato come studio e da qui un secondo disimpegno distribuisce un secondo bagno e una ripostiglio/lavanderia dotato di un accesso secondario. Due cantine di pertinenza.

Tutto in Comune di Voghera (PV), Via Tripoli 1, censito a catasto come segue: foglio 43, particella 76, subalterno 13, indirizzo Via Tripoli 1, piano S1-T, comune Voghera (PV), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 116 mq, totale escluse aree scoperte 116 mq, rendita € 604,25.

Millesimi di proprietà di parti comuni: amministrazione condominiale assente.

Confini:

- Appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune, via Tripoli, altra proprietà, cortile comune;

- Cantina 1 (da nord in senso orario): vano scala comune, Via Tripoli, altra proprietà, enti comuni;

- Cantina 2 (da nord in senso orario): altra proprietà, Via Tripoli, altra proprietà su due lati, cortile comune;

Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo e del confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

a. Demolizione parziale del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico ambiente open space;

b. Chiusura della porta tra cucina e disimpegno.

Tali difformità sono regolarizzabili tramite aggiornamento catastale tramite programma DOCFA a seguito di pratica edilizia in sanatoria. Si specifica in oltre che in base alle disposizioni in vigore da luglio 2020 le cantine e i locali di deposito con ingresso autonomo da spazi condominiali o esterni devono essere accatastate in C/2 con una propria rendita catastale pertanto le due cantine pertinenziali dovranno essere scorporate dall'appartamento.

Oneri Totali: € 450,00 + € 50,00 (per ciascun subalterno) di spese di segreteria = € 600,00.

Stato di occupazione

- Contratto di locazione ad uso abitativo n. 220 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 01/01/2021 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 21/01/2021.

- Uso: abitazione.

- Durata: 1 anno con decorrenza dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2021, tacitamente rinnovato per medesima durata salvo disdetta..

Nota: il contratto risulta scaduto in data 21/11/2021 e non è stato registrato nessun rinnovo.

Attualmente l'immobile è fisicamente occupato dal conduttore ma risulta formalmente occupato senza titolo e pertanto considerato LIBERO. Emesso ordine di liberazione in corso di esecuzione. Per aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione rivolgersi comunque al custode Istituto vendite giudiziarie.

#### PRATICHE EDILIZIE:

A seguito di richiesta di accesso agli atti (P.G 33890/2023 del 23/06/2023) per verifica dell'agibilità e delle pratiche registrate a nome dell'attuale proprietà o danti causa comunque relative al fabbricato in oggetto di procedimento ante 1967, l'ufficio tecnico del comune di Voghera comunica che "dalle verifiche effettuate sui registri cartacei e telematici a nostra disposizione, risulta agli atti l'autorizzazione n. 49 del 21/03/1985, ma purtroppo non è stato possibile reperirla materialmente presso gli archivi."

8.1 Conformità edilizia:

Abitazione di tipo civile [A2]

A seguito di apposito sopralluogo in data 13/07/2023 sono emerse le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale datata 11/04/2011:

a. Demolizione parziale del muro divisorio tra soggiorno e cucina con creazione di un unico ambiente open space;

b. Chiusura della porta tra cucina e disimpegno.

Le difformità possono essere regolarizzate come segue:

a. Redazione pratica edilizia in sanatoria per opere interne: si considera la parcella di un professionista abilitato per la redazione del progetto in sanatoria con un costo forfetario pari ad euro € 1.200,00 oltre oneri accessori dovuti per la pratica in sanatoria, oltre alla sanzione pari a € 1.000,00.

Oneri Totali: € 2.200,00 oltre iva e oneri di legge.

Conformità urbanistica:

Note sulla conformità: si dichiara la conformità urbanistica.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: amministrazione condominiale assente.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: amministrazione condominiale assente.

Millesimi di proprietà: amministrazione condominiale assente.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: amministrazione condominiale assente.

Attestazione Prestazione Energetica: Nessuno

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: nessuna

## **LOTTO 2: QUOTA DI 1/1 DI PIENA PROPRIETA'**

### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:**

In Comune di Codevilla (PV), piena proprietà di terreni censiti a catasto terreni come segue:

fg. 13 mapp. 219 porzione AA seminativo cl. 3, superficie 500 mq. R.D. € 3,62 R.A. € 2,84

fg. 13 mapp. 219 porzione AB vigneto cl. 1, superficie 32 mq. R.D. € 0,57 R.A. € 0,57

fg. 13 mapp. 222 porzione AA seminativo cl. 3, superficie 1600 mq. R.D. € 11,57 R.A. € 9,09

fg. 13 mapp. 222 porzione AB bosco ceduo cl. 2, superficie 1676 mq. R.D. € 3,90 R.A. € 0,95

fg. 13 mapp. 223 porzione AA seminativo cl. 3, superficie 1515 mq. R.D. € 10,95 R.A. € 8,61

fg. 13 mapp. 223 porzione AB vigneto cl. 1, superficie 1615 mq. R.D. € 28,78 R.A. € 28,78

fg. 13 mapp. 224 vigneto cl. 2, superficie 1209 mq. R.D. € 16,23 R.A. € 16,86

fg. 13 mapp. 225 vigneto cl. 2, superficie 1234 mq. R.D. € 16,57 R.A. € 17,21

fg. 13 mapp. 227 vigneto cl. 3, superficie 13982 mq. R.D. € 93,87 R.A. € 155,25

fg. 13 mapp. 228 bosco ceduo cl. 2, superficie 2789 mq. R.D. € 6,48 R.A. € 1,58

fg. 13 mapp. 229 vigneto cl. 3, superficie 1785 mq. R.D. € 11,98 R.A. € 19,82

fg. 13 mapp. 230 vigneto cl. 3, superficie 1700 mq. R.D. € 11,41 R.A. € 18,88

fg. 13 mapp. 284 seminativo cl. 3, superficie 1543 mq. R.D. € 11,16 R.A. € 18,88

fg. 13 mapp. 285 porzione AA seminativo cl. 4, superficie 4847 mq. R.D. € 17,52 R.A. € 20,03

fg. 13 mapp. 285 porzione AB vigneto cl. 3, superficie 2423 mq. R.D. € 16,27 R.A. € 26,90

fg. 13 mapp. 286 vigneto cl. 1, superficie 4207 mq. R.D. € 74,96 R.A. € 74,96

fg. 13 mapp. 296 vigneto cl. 2, superficie 2557 mq. R.D. € 34,34 R.A. € 35,66

fg. 13 mapp. 297 porzione AA vigneto cl.3, superficie 1100 mq. R.D. € 7,39 R.A. € 12,21

fg. 13 mapp. 297 porzione AB seminativo cl.3, superficie 1128 mq. R.D. € 8,16 R.A. € 6,41

fg. 13 mapp. 298 porzione AA vigneto cl.3, superficie 400 mq. R.D. € 2,69 R.A. € 4,44

fg. 13 mapp. 298 porzione AB seminativo cl.3, superficie 39 mq. R.D. € 0,28 R.A. € 0,22

fg. 13 mapp. 299 vigneto cl.3, superficie 1348 mq. R.D. € 9,05 R.A. € 14,97

fg. 13 mapp. 300 porzione AA seminativo cl. 3, superficie 2220 mq. R.D. € 16,05 R.A. € 12,61

fg. 13 mapp. 300 porzione AB vigneto cl. 2, superficie 1413 mq. R.D. € 18,97 R.A. € 19,70

fg. 13 mapp. 391 seminativo cl. 3, superficie 500 mq. R.D. € 3,62 R.A. € 2,84

fg. 13 mapp. 392 porzione AA seminativo cl. 3, superficie 1428 mq. R.D. € 10,33 R.A. € 8,11

fg. 13 mapp. 392 porzione AB vigneto cl. 1, superficie 1733 mq. R.D. € 30,88 R.A. € 30,88

fg. 14 mapp. 199 vigneto cl. 2, superficie 6617 mq. R.D. € 88,85 R.A. € 92,27

Confini (da nord in senso orario):

- foglio 13

- particella 219: in ordine le particelle 218, 392, 223, 300, 284 tutte del foglio 13;
- particella 222: in ordine le particelle 221, 285, 228 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
- particella 223: in ordine le particelle 219, 391, 286, 300 tutte del foglio 13;
- particella 224: in ordine le particelle 287, 296, 225, 286 tutte del foglio 13;
- particella 225: in ordine le particelle 286, 224, 296, 227 tutte del foglio 13;
- particella 227: in ordine le particelle 285, 300, 286, 225, 296, 299, 230, 229, 298, 297, 228 tutte del foglio 13;
- particella 228: in ordine le particelle 222, 227, 297, 298, 229 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
- particella 229: in ordine le particelle 228, 298, 227, 230 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
- particella 230: in ordine le particelle 229, 227, 231, 315 tutte del foglio 13, Rivo Luria;
- particella 284: in ordine le particelle 220, 219, 300, 285 tutte del foglio 13;
- particella 285: in ordine le particelle 221, 284, 300, 227, 222 tutte del foglio 13;
- particella 286: in ordine le particelle 300, 223, 391, 287, 224, 225, 227 tutte del foglio 13;
- particella 296: in ordine le particelle 225, 224, 226, 299, 227 tutte del foglio 13;
- particella 297: in ordine le particelle 228, 227, 298, 228 tutte del foglio 13;
- particella 298: in ordine le particelle 297, 227, 229, 228 tutte del foglio 13;
- particella 299: in ordine le particelle 227, 296, 226, 288, 231 tutte del foglio 13;
- particella 300: in ordine le particelle 284, 219, 223, 286, 227, 285 tutte del foglio 13;
- particella 391: in ordine le particelle 392, 350, 287, 286, 223 tutte del foglio 13;
- particella 392: in ordine le particelle 218, 361, 391, 219 tutte del foglio 13.

- foglio 14

- particella 199: in ordine le particelle 13, 113, 200, tutte del foglio 14.

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità ad eccezione dell'assenza di voltura sui terreni di cui al foglio 13 mappale 391-392 in quanto le schede catastali non riportano il passaggio di proprietà per successione.

Costi: per presentare ogni domanda di voltura si versano 55,00 € a titolo di tributo speciale catastale, a cui si aggiungono 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda.

Oneri Totali: € 126,00

STATO DI OCCUPAZIONE:

- Contratto di affitto di fondo rustico n. 1018 serie 3T, ufficio di Voghera stipulato il 23/03/2017 e registrato presso l'Ufficio di UT Voghera il 27/03/2017 a canone vile (vedasi CTU) -contratto non opponibile alla procedura anche perché registrato successivamente all'iscrizione ipotecaria a favore del precedente .I cespiti vengono considerati LIBERI. Per aggiornamenti in ordine allo stato di occupazione rivolgersi comunque al custode Istituto vendite giudiziarie.

#### PRATICHE EDILIZIE:

Sui terreni non sono presenti edificazioni che richiedano la presenza di pratiche edilizie.

Conformità edilizia:

A seguito di apposito sopralluogo in data 13/07/2023 non sono emerse difformità rispetto alle prescrizioni urbanistiche che prevedono AREE DI NON TRASFORMAZIONE URBANISTICA.

Oneri Totali: € 0,00.

**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** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **16/05/2024 alle ore 15,00 LOTTO 1); alle ore 15,30 LOTTO 2)** presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, al prezzo di:

**LOTTO 1)** euro 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00)

**LOTTO 2)** euro 175.100,00 (centosettantacinquemilacento/00)

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a**

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque/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 lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 15/05/2024.**
- 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 n. 430/2022**” 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 **16/05/2024**, presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, 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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque/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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque/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

**LOTTO 1)** euro 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00)

**LOTTO 2)** euro 175.100,00 (centosettantacinquemilacento/00)

la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

**LOTTO 1)** euro 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00) ed euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 175.100,00 (centosettantacinquemilacento/00) ed euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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 dal 1 al 31 agosto.**
- **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che NON è sospeso neppure nel periodo feriale. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

#### **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 € 500.000,00il 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.  
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario sotto la direzione del Giudice dell'Esecuzione.
- IL TUTTO 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: IVG-Ifir Piemonte s.r.l.**, Strada dei Rebuffi 43 Vigevano – Tel. 0381-691137.

### **FATTA AVVERTENZA**

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

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA 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.

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: IT09 Z083 2456 4000 0000 0616 840**, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE n. 430/2022 con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

## ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore tecnico Gobid Group all'indirizzo mail [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com) oppure contattare il call-center al numero 02.86882269 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì esclusi festivi.

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come 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 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 **16/05/2024**, presso lo Studio dell'Avv. Laura Sambartolomeo in Voghera, Via Cairoli n. 9, 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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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

**LOTTO 1)** euro 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00)

**LOTTO 2)** euro 175.100,00 (centosettantacinquemilacento/00)

la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

**LOTTO 1)** euro 69.800,00 (sessantanovemilaottocento/00) ed euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 175.100,00 (centosettantacinquemilacento/00) ed euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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 mag-

gior 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 a

**LOTTO 1)** euro 52.350,00 (cinquantaduemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 2)** euro 131.325,00 (centotrentunomilatrecentoventicinque /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 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 € 500.000,00il 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.

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

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

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

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

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: IVG-Ifir Piemonte s.r.l.**, Strada dei Rebuffi 43 Vigevano – Tel. 0381-691137.

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

Voghera, li 10 gennaio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Sambartolomeo