



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 48/2019

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Francesca Beccù con studio in Pavia, Via Gravellone n. 15, tel. 0382/060378, cell. 339/2908353, email francesca.beccu@hotmail.com, PEC francesca.beccu@odcecpavia.it

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

In Comune di **Borgoratto Mormorolo (PV)**, Località Braglia

Piena proprietà della quota di 1000/1000 dei beni immobili di seguito indicati ai punti A), B), C), D), E) ed F).

A) Ristorante sviluppatosi su due piani fuori terra (piano terra e piano primo), più locale deposito ubicato in corpo staccato al fabbricato commerciale ed adiacente ai locali accessori di cui al successivo punto C), il tutto sito in Borgoratto Mormorolo (PV) - Località Braglia n. 3.

Il ristorante è così composto:

al piano terra: ingresso/bar, n. 2 sale ristorante, cucina, dispensa, disimpegno, spogliatoio, servizi igienici, centrale termica e locale deposito posto in corpo staccato dal fabbricato principale ed adiacente alle autorimesse di cui al successivo punto C); all'esterno è in essere una veranda adibita a sala-ristorante esterna.

al piano primo: sala ristorante, cucina, disimpegni e servizi igienici.

I beni sopra descritti sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 368, sub. 5, Cat. D/8, Rendita € 2.820,72, Località Braglia snc, piano T-1

B) Appartamento di civile abitazione sviluppatosi su tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano secondo) più cantina al piano interrato, annesso al fabbricato ristorante di cui al punto A), sito in Borgoratto Mormorolo (PV) - Località Braglia n. 3.

L'abitazione è così composta:

al piano interrato: locale cantina

al piano terra: locale accessorio con scala di accesso al piano primo;

al piano primo: n. 2 camere da letto, bagno con anti-bagno, n. 2 disimpegni, locale di sgombero, ripostiglio, terrazzo coperto e scala di accesso al piano secondo;

al piano secondo: camera e locale sottotetto.

Si evidenzia che il C.T.U. incaricato non ha rilevato nell'abitazione né cucina né angolo cottura.

I beni sopra descritti sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 368, sub. 6, Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 6 vani, Sup. Cat. Tot. mq. 227 (totale escluse aree scoperte mq. 225), Rendita € 241,70, Località Braglia snc, piano T-1-2-S1

C) Locali accessori adibiti ad autorimesse al piano terra con locale deposito al piano primo, siti in Borgoratto Mormorolo (PV) - Località Braglia n. 3; in aderenza ai locali accessori è in essere una grande tettoia in legno (in pessime condizioni) edificata in assenza di autorizzazione edilizia.

I beni accessori sono composti da:

al piano terra: n. 3 autorimesse

al piano primo: locale deposito raggiungibile da scala a pioli attraverso ballatoio, il tutto edificato in assenza di autorizzazione edilizia.

Tali accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia.

I beni sopra descritti sono così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 368, sub. 3, Cat. C/7, Cl. U, Cons. mq. 116, Sup. Cat. Tot. mq. 116, Rendita € 47,93, Località Braglia snc, piano T

D) Terreno piantumato a vigneto

Il bene è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 501, Qualità Incolt. Prod., Cl. 2, are 11 ca 22, R.D. € 0,17, R.A. € 0,06

E) Terreno piantumato a vigneto

Il bene è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 503, Qualità Semin. Arbor., Cl. 3, are 20 ca 50, R.D. € 13,23, R.A. € 10,59

F) Terreno piantumato a vigneto

Il bene è così identificato al Catasto Terreni del Comune di Borgoratto Mormorolo:

- Fg. 13, Part. 505, Qualità Semin. Arbor., Cl. 3, are 28 ca 86, R.D. € 18,63, R.A. € 14,90

Coerenze

Coerenze dei beni di cui alla part. 368 del fg. 13 in corpo alla mappa di C.T.: a Nord part. 345, a Est Strada Provinciale 203 e part. 116, a Sud limite del foglio, ad Ovest terreni di cui alle particelle 501, 503 e 505.

Coerenze del terreno di cui alla part. 501 del fg. 13: a Nord terreno di cui alla part. 503, a Est unità immobiliare di cui alla part. 368, a Sud limite del foglio, ad Ovest Strada Vicinale di San Rocco.

Coerenze del terreno di cui alla part. 503 del fg. 13: a Nord terreno di cui alla part. 505, a Est unità immobiliare di cui alla part. 368, a Sud terreno di cui alla part. 501, a Ovest

Strada Vicinale di San Rocco.

Coerenze del terreno di cui alla part. 505 del fg. 13: a Nord terreno di altra proprietà di cui alla part. 345, a Est unità immobiliare di cui alla part. 368, a Sud terreno di cui alla part. 503, a Ovest Strada Vicinale di San Rocco.

Stato di possesso dei beni

Il 22/6/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha emesso ordine di liberazione dell'immobile.

Il ristorante e l'appartamento sono liberi.

Con provvedimento del 20/10/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato il socio della società debitrice alla coltivazione del vigneto sino all'aggiudicazione, con riserva di successivo riesame, sentito il parere dell'aggiudicatario.

Per aggiornamenti sullo stato di occupazione contattare il Custode Giudiziario.

Per quanto concerne la liberazione si veda quanto indicato nel prosieguo del presente avviso di vendita.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

Si riporta di seguito uno stralcio di quanto rilevato nella relazione di stima del perito Arch. Genta del 27/9/2019.

"7.3 Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastale

7.3.1 Accertamento conformità urbanistico edilizia

I ben immobili oggetto del presente Rapporto di Stima, siti in Comune di Borgoratto Mormorolo (PV) – Località Braglia, sono stati oggetto delle seguenti autorizzazioni edilizie:

- *Richiesta di Concessione edilizia e denuncia delle opere da attuarsi del 11/12/1986, Pratica n. 10/87 per opere consistenti in "Costruzione di modifiche interne in un fabbricato rustico esistente (capannone)";*
- *Concessione per la edificabilità dei suoli del 17/10/1988, P.E. n. 50/88 per opere consistenti in "Adeguamento cantina in base alle normative USSL";*
- *Concessione per la edificabilità dei suoli del 28/04/1997, P.E. n. 9/97, Prot. 865 per opere consistenti in "Ampliamento edificio da destinarsi ad attività produttiva al piano terra ed abitazione al piano primo";*
- *Denuncia di Inizio Attività del 16/04/2005 Prot. n. 1162 e successiva richiesta di annullamento del 07/06/2005;*
- *Permesso di Costruire del 21/01/2009 Prot. 1711/05 per opere consistenti in "Ristrutturazione edilizia di parti di fabbricato esistente e costruzione di nuovi locali per ampliamento attività di ristorazione";*
- *Denuncia di Inizio Attività del 02/07/2010 Prot. 1450 per opere consistenti in "Costruzione di portico in struttura lignea, apertura di portafinestra di comunicazione con l'interno ed installazione di degrassatore per scarico acque reflue di cucina"*

Per quanto riguarda il fabbricato ristorante e l'abitazione, quanto rappresentato nella documentazione grafica di progetto allegata alle Licenze edilizie sopra riportate è conforme a quanto accertato in luogo durante l'accesso ai beni eseguiti ad eccezione dell'ampliamento della veranda esterna che è stato edificato in assenza di autorizzazione edilizia, ma che risulta essere un manufatto leggero di tipo temporaneo stagionale e di facile rimozione. [...]

Il locale deposito (capannone) annesso alla sala ristorante risulta essere stato ristrutturato internamente in forza di Concessione per la edificabilità dei suoli del 17/10/1988, P.E. n. 50/88, tuttavia non si ha notizia relativamente al provvedimento autorizzativo mediante il quale l'edificio deposito sia stato originariamente edificato. Lo stato attuale tuttavia ulteriori opere di tamponamento della porzione porticata e pertanto dovrà essere realizzata una pratica di sanatoria di tali aspetti.

Per quanto riguarda invece il fabbricato accessorio si fa presente che il locale deposito al piano primo è stato edificato senza qualsivoglia autorizzazione edilizia come pure l'adiacente tettoia in legno che dovrà essere demolita. Inoltre al piano terra i locali oggi destinati ad autorimesse erano originariamente locali destinati a "portici" comprensivi di n. 2 locali ripostigli e privi di avanportico (come si evince dalla planimetria catastale).

Si specifica che i predetti accessori sono stati realizzati all'interno di un volume esistente precedentemente destinato a portico/deposito ed ai quali è stata cambiata destinazione funzionale e distribuzione planimetrica interna in assenza di autorizzazione edilizia, come già precedentemente indicato.

[...]

7.3.2 Accertamento conformità catastale

Le planimetrie catastali del ristorante e dell'abitazione rappresentano in modo conforme le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

La planimetria catastale del locale accessorio (autorimesse al PT e deposito al P1) non rappresenta in modo conforme l'unità immobiliare oggetto di esecuzione pertanto andrà predisposta una pratica catastale con procedura Docfa [...]."

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, c. 6, della L. 47/1985, nei termini ivi previsti.

Destinazione urbanistica

I terreni identificati al Fg. 13, part. 501, 503 e 505 ricadono nelle seguenti zone di P.G.T.: in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA), in parte aree agricole produttive (art. 65 NTA) all'interno della fascia di rispetto del reticolo idrografico principale, in parte ambiti prevalentemente residenziali (art. 47 NTA).

Vincoli giuridici

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

* * * * *

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 **16/01/2025 alle ore 15.30**

in Pavia, via Saragat n. 19, c/o l'Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi

al prezzo: Euro **120.551,00 (centoventimilacinquecentocinquantuno /00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad Euro 90.413,00 (novantamilaquattrocentotredici/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 nelle mani del Professionista Delegato **entro le ore 12.00 del giorno 15/01/2025 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, nelle mani 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, la data e l'ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta nonché copia del permesso o carta di soggiorno). Il delegato farà annotare dall'offerente sulla busta data e ora di consegna e siglerà il tutto.
- 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 48/2019*", 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 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:** 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 o procura 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.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **16/01/2025, alle ore 15.30, in Pavia, via Saragat n. 19, c/o l'Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi**, 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 di **Euro 120.551,00** indicato nel presente avviso e comunque pari o superiori al prezzo base diminuito di un quarto, ovverosia pari o superiori a **Euro 90.413,00**, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **Euro 90.413,00**, 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 **Euro 120.551,00** la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 120.551,00** ed **Euro 90.413,00** l'offerta è accolta salvo che:
 1. siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 e l'immobile verrà aggiudicato 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, o qualora la gara non avesse luogo, risultasse inferiore al prezzo d'asta di **Euro 120.551,00** ma comunque pari o superiore ad **Euro 90.413,00**, 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 suddetto termine non è 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 indicate dal Professionista Delegato 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 c.n.p.a.d.c (4%) e 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.
- 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 (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) 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.**

Le spese di liberazione dell'immobile saranno invece a carico del nuovo proprietario già aggiudicatario laddove questi non chieda di avvalersi con le modalità sopra indicate del Custode per la liberazione e voglia quindi attuare da sé con l'Ufficiale Giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel Decreto di Trasferimento.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e 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>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43, Vigevano, tel. 0381/691137, email: richiestevisite.vigevano@ifir.it

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. 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.

All'offerta dovrà essere allegato il documento di identità dell'offerente e copia del permesso o carta di soggiorno.

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 e nell'avviso di vendita; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e nell'avviso di vendita 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 IT24R0569611300000005965X79** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 48/2019** 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

A tutti i possibili offerenti telematici è offerto un servizio di assistenza da remoto ai

seguenti contatti:

mail: venditetelematiche@edicomspa.it

Chat online disponibile sul portale 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

Il sito del gestore della vendita telematica è: www.garavirtuale.it

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 (dicasi 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 o procura 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 **16/01/2025, alle ore 15.30, in Pavia, via Saragat n. 19, c/o l'Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi**, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee sia telematiche).
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base di **Euro 120.551,00** indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base ridotto del 25%, ovverosia pari o superiori a **Euro 90.413,00**, 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 **Euro 90.413,00**, 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 **Euro 120.551,00** la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 120.551,00** ed **Euro 90.413,00** l'offerta è accolta salvo che:
 1. siano state presentate istanze di assegnazione,
 2. il delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 e l'immobile sarà aggiudicato 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, o qualora la gara non avesse luogo, risultasse inferiore al prezzo d'asta di **Euro 120.551,00** ma comunque pari o superiore ad **Euro 90.413,00**, 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 suddetto termine non è 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 indicate dal Professionista Delegato 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 c.n.p.a.d.c. (4%) e IVA (22%).

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'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 (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) 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.
Le spese di liberazione dell'immobile saranno invece a carico del nuovo proprietario già aggiudicatario laddove questi non chieda di avvalersi con le modalità sopra indicate del Custode per la liberazione e voglia quindi attuare da sé con l'Ufficiale Giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel Decreto di Trasferimento.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e 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>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: IFIR PIEMONTE IVG Srl, Strada dei Rebuffi n. 43, Vigevano, tel. 0381/691137, email: richiestevisite.vigevano@ifir.it

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

Pavia, 9 settembre 2024

il Professionista Delegato
Dott. Francesca Beccù

