



# TRIBUNALE DI PAVIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

### AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare  
N. 411/2020 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
DR. FRANCESCO ROCCA

HA DELEGATO

Le operazioni di vendita al Dr. Fabrizio Strigazzi, con studio a Vigevano (PV), in Via Trento n. 38

#### DISPONENDO

Di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, come di seguito descritto, **con la vendita distinta in 5 (cinque) lotti in piena proprietà, come segue:**

#### **Descrizione sommaria dei beni siti nel Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV):**

**N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO TERRA - N. 2 APPARTAMENTI AL PIANO PRIMO - N. 4 CANTINE AL PIANO INTERRATO E N. 10 TERRENI.**

Quota di 1000/1000 proprietà, le quattro unità immobiliari con annessi locali ad uso cantina, sono site nel comune di Certosa di Pavia (PV) con accesso da via Montale. Il palazzo ove è posta la prima unità immobiliare (map. 1621) è inserita nel “*omissis*” mentre le altre tre unità (map.1735) nel “*omissis*”, entrambi i condomini sono facenti parte di un unico ambito denominato “*omissis*”. Come anticipato le unità oggetto della presente procedura, sono inserite in due palazzine con più unità abitative e vicine tra loro. La prima censita al map. 1621 sub. 33, appartamento al piano primo con annessa cantina al piano interrato – le altre tre censite al map. 1735 sub. 13 – 16 – 19, anch’esse site in via Montale, due al piano terra e una al piano primo a tali unità sono abbinate le cantine poste al piano interrato. Superficie complessiva lorda abitazioni + cantine dei: (map. 1621 sub. 33) P1/S1 mq 75.00 e mq. 3.91 – (map. 1735 sub. 13) PT/S1 mq. 46.77 e mq. 4.99 - (map. 1735 sub. 16) PT/S1 mq. 71.25 e mq. 4.50 - (map. 1735 sub. 19) P1/S1 mq. 59.36 e mq. 4.99 . Oltre alla unità abitative vengono colpiti anche appezzamenti di terreno. A dette unità competono a norma dell’art. 1117 c.c. la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fa parte. L’attuale amministratore è *omissis* con

studio in omissis. Le quote millesimali riguardanti il “*omissis*” sono: per il map. 1621 sub. 33 (mill.mi 11,628/1000) - per il map. 1735 sub. 13 (mill.mi 10,588/1000) - per il map. 1735 sub. 16 (mill.mi 14,623/1000) per il map. 1735 sub. 19 (mill.mi 11,142). Mentre le quote millesimali riferite al solo condominio di appartenenza risultano essere per il map. 1621 sub. 33 (tab. A mill.mi 74,990 – tab. B mill.mi 88,358 – tab. C mill.mi 83,96) ed inserita nel “*omissis*”. Per il map. 1735 il sub. 13 (tab. A mill.mi 67,362 – tab. B mill.mi 32,249 – tab. C mill.mi 27,895). Per il map. 1735 sub. 16 (tab. A mill.mi 97,001 – tab. B mill.mi 46,437 – tab. C mill.mi 40,169). Per il map. 1735 sub. 19 (tab. A mill.mi 71.432 – tab. B mill.mi 75,062 – tab. C mill.mi 67,537) queste tre sono inserite nel “*omissis*”.

### **DESCRIZIONE SPECIFICA DEI SINGOLI LOTTI:**

**le unità oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, sono inserite in un complesso di tipo residenziale. Le unità e rispettive cantine sono poste nel Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV), in fregio a Via Montale.**

## **LOTTO 1**

### **Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV) – Via Eugenio Montale n° 21**

#### **ABITAZIONE part. 1621 sub. 33**

Trattasi di civile abitazione posta al piano primo di una palazzina con più unità abitative di tre piani fuori terra. Mediante una scala con adiacente il vano ascensore si accede all'appartamento, composto da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Sono presenti due balconi il primo accessibile dalla zona giorno, il secondo dal bagno. La cantina composta da un unico locale posto nel piano interrato con accesso dal corsello garage, quest'ultimo è raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta sul balcone. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è rilevata una irregolarità edilizia riguardante lo spostamento del tavolato che divide la zona giorno dalla zona notte, con un aumento della superficie sulla zona giorno. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche € 2.000,00, mentre per l'aggiornamento catastale € 1.200,00.

#### **Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia (PV) – N.C.E.U.:**

**Foglio 1, Sez. Urbana “A”, part. 1621, sub. 33, Via Giuseppe Mazzini snc, piano 1/S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 82,00, Sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 78,00, R.C. € 175,60**

**Coerenze part. 1621 sub. 33:** NORD salto sul sub. 29; EST salto sul sub. 29 e con il sub. 34; SUD con parti comuni; OVEST salto sul sub. 29;

**Coerenze cantina:** NORD terrapieno e sub. 2; EST parti comuni; SUD parti comuni; OVEST terrapieno;

**Stato di possesso dei beni – Lotto 1: l'immobile è libero** (per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 – Pavia – tel. 0382 539013).

**Conformità urbanistico-edilizia – Lotto 1: si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 1 di cui sopra**

**Conformità catastale – Lotto 1: si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 1 di cui sopra**

## **LOTTO 2**

**Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV) – Via Eugenio Montale n° 21**

### **ABITAZIONE part. 1735 sub. 13**

Trattasi di civile abitazione posta al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, camera e bagno. All'unità compete anche un cortile ad uso esclusivo, accessibile dalla zona giorno. La cantina composta da un unico locale è posta nel piano interrato con accesso dal corsello garage, quest'ultimo è raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche € 2.000,00, mentre per l'aggiornamento catastale € 800,00.

**Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia (PV) – N.C.E.U.:**

**Foglio 1, Sez. Urbana "A", part. 1735, sub. 13, Via Montale snc, piano T/S1, cat. A/3, classe 2, vani 3, superficie catastale totale mq. 55,00, Sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 49,00, R.C. € 113,10**

**Coerenze part. 1735 sub. 13:** NORD sedime di pertinenza; EST con il sub.

14; SUD parti comuni e sub. 14; OVEST parti comuni e sub. 14;

**Coerenze cantina:** NORD terrapieno; EST parti comuni e sub. 12; SUD parti comuni; OVEST terrapieno;

**Stato di possesso dei beni – Lotto 2: l'immobile è libero** (per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 – Pavia – tel. 0382 539013).

**Conformità urbanistico-edilizia – Lotto 2: si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 2 di cui sopra**

**Conformità catastale – Lotto 2: si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 2 di cui sopra**

## **LOTTO 3**

**Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV) – Via Eugenio Montale n° 21**

### **ABITAZIONE part. 1735 sub. 16**

Trattasi di civile abitazione posta al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e bagno. All'unità competono anche degli spazi a verde ad uso esclusivo, accessibili dalla zona giorno. Infine la cantina composta da un unico locale è posta al piano interrato, quest'ultimo raggiungibile, mediante la scala o l'ascensore ricavato nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Riguardo all'abitazione non si sono rilevate irregolarità edilizie. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche € 2.000,00, mentre per l'aggiornamento catastale € 800,00.

### **Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia (PV) – N.C.E.U.:**

**Foglio 1, Sez. Urbana "A", part. 1735, sub. 16, Via Montale snc, piano T/S1, cat. A/3, classe 2, vani 5, superficie catastale totale mq. 81,00, Sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 73,00, R.C. € 188,51**

**Coerenze map. 1735 sub. 16:** NORD con il sub. 17; EST con il sub. 15; SUD sedime di pertinenza e parti comuni; OVEST sedime di pertinenza e map. 1738;

**Coerenze cantina:** NORD terrapieno; EST con il sub. 17; SUD parti comuni; OVEST con il sub. 20;

**Stato di possesso dei beni Lotto 3:** l'immobile è libero e pertanto non opponibile all'agjudicatario (per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 – Pavia – tel. 0382 539013).

**Conformità urbanistico-edilizia – Lotto 3:** si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 3 di cui sopra

**Conformità catastale – Lotto 3:** si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 3 di cui sopra

## **LOTTO 4**

**Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV) – Via Eugenio Montale n° 21**

### **ABITAZIONE part. 1735 sub. 19**

Trattasi di civile abitazione posta al piano primo di una palazzina di tre piani fuori terra, con più unità abitative. Mediante un ingresso comune si accede all'abitazione composta da un ingresso diretto nella cucina, disimpegno, due camere e bagno. E' presente un balcone accessibile dalla zona giorno, quest'ultimo risulta chiuso con delle vetrate movibili. La cantina composta da un unico locale è posta nel piano interrato con accesso dal corsello garage. Quest'ultimo è raggiungibile mediante la scala o l'ascensore ricavati nel vano comune d'ingresso posto al piano terra. L'ascensore collega tutti i piani compreso l'interrato. La pavimentazione è in monocottura. I serramenti sono in legno con doppi vetri e protetti da persiane in legno a ventola. Il riscaldamento è a pavimento e la caldaia è posta all'esterno. Le porte interne sono cieche. Tutte le murature in blocchi portanti, sono intonacate e tinteggiate. Nel bagno è presente un termoarredo, tutti gli impianti sono autonomi. E' presente la predisposizione dell'impianto di raffrescamento. Infine la cantina con accesso dal vano comune, ha le murature perimetrali in c.a. a vista, quelle a divisorio con altre proprietà in blocchetti di cemento a vista. La pavimentazione è in battuto di cemento. I solai in lastre di predal. La porta d'accesso è in alluminio. E' presente solo l'impianto elettrico. Si è riscontrata una difformità riguardante l'altezza della cantina in quanto è più alta, ma in ogni caso tale altezza è stata ricavata al di sotto della quota 0.00 di progetto. Per quanto descritto si dovrà procedere a una richiesta in sanatoria, mentre per l'unità abitativa è stato tamponato il terrazzo con vetrate che possono essere rimosse in qualsiasi momento. Costi presunti per la pratica in sanatoria e spese tecniche € 2.000,00, mentre per l'aggiornamento catastale € 800,00.

### **Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Certosa di Pavia (PV) – N.C.E.U.:**

**Foglio 1, Sez. Urbana "A", part. 1735, sub. 19, Via Montale snc, piano 1/S1, cat. A/3, classe 2, vani 4, superficie catastale totale mq. 62,00, Sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. 60,00, R.C. € 150,81**

**Coerenze map. 1735 sub. 19:** NORD con il sub. 18 e salto sul sub. 13; EST salto sui sub. 13 e 14; SUD parti comuni e con il sub. 14; OVEST parti comuni e salto sul sub. 13;

**Coerenze cantina:** NORD terrapieno; EST terrapieno; SUD parti comuni; OVEST con il sub. 9;

**Stato di possesso dei beni Lotto 4:** ai fini della procedura l'appartamento risulta **OCCUPATO** con regolare contratto d'affitto registrato presso l'ufficio territoriale di Pavia.

Per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n. 19 – Pavia – tel. 0382 539013).

**Conformità urbanistico-edilizia – Lotto 4:** si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 4 di cui sopra

**Conformità catastale – Lotto 4:** si veda quanto riportato nella descrizione del Lotto 4 di cui sopra

## **LOTTO 5**

### **Comune di CERTOSA DI PAVIA (PV) – Via Eugenio Montale snc**

**TERRENI:** i terreni identificati nelle particelle **1774-1773-1672-1673-1658-1776**, possono essere venduti in blocco, in quanto inseriti nell'attuale ambito di trasformazione. Gli stessi potrebbero essere recuperati ai fini residenziali, previo gli obblighi presi con

l'Amministrazione Comunale riguardante il piano di Lottizzazione. La superficie di questi mappali risulta essere di **mq. 1.784**.

L'altro gruppo di terreni facenti parte del medesimo lotto, sono inseriti in fascia agricola e sono identificati nelle particelle **1775-1604-1607-1694**, per una superficie totale di **mq. 1.353**.

Tutte le altre particelle indicate in perizia per questo Lotto, non verranno messe in vendita in quanto sono attualmente utilizzate come spazi a verde, di manovra, vie all'interno e all'esterno del complesso "*omissis*", parcheggi e pista ciclabile che collega via Montale a via G. Mazzini, particelle alle quali il CTU incaricato, ha dato in perizia valore di € 0,00 (euro zero//00). La valutazione di questo Lotto si riferisce, quindi, solo alle particelle in vendita e di seguito elencate.

**Identificati al Catasto Terreni del Comune di Certosa di Pavia (PV):**

- Foglio 1, part. 1774, Semin. Irrig., classe 1, are 09, ca 95, Deduz. E, R.D. € 14,70, R.A. € 7,97;
- Foglio 1, part. 1775, Semin. Irrig., classe 1, are 07, ca 32, R.D. € 12,29, R.A. € 7,97;
- Foglio 1, part. 1773, Semin. Irrig., classe 1, are 02; ca 76, Deduz. E, R.D. € 4,08, R.A. € 2,21;
- Foglio 1, part. 1604, Semin. Irrig., classe 1, are 4, ca 25, Deduz. E, R.D. € 6,28, R.A. € 3,40;
- Foglio 1, part. 1607, Semin. Irrig., classe 1, are 00, ca 11, Deduz. E, R.D. € 0,16, R.A. € 0,09;
- Foglio 1, part. 1672, Semin. Irrig., classe 1, are 00; ca 47, Deduz. -, R.D. € 0,79, R.A. € 0,38;
- Foglio 1, part. 1673, Semin. Irrig., classe 1, are 00; ca 82, Deduz. -, R.D. € 1,38, R.A. € 0,66;
- Foglio 1, part. 1658, Semin. Irrig., classe 1, are 00; ca 05, Deduz. E, R.D. € 0,07, R.A. € 0,04;
- Foglio 1, part. 1694, Semin. Irrig., classe 1, are 1, ca 85, R.D. € 3,11, R.A. € 1,48;
- Foglio 1, part. 1776, Semin. Irrig., classe 1, are 03; ca 0,79, Deduz. -, R.D. € 6,36, R.A. € 3,03.

**Coerenze part. 1774:** NORD part. 1657; EST part. 1436; SUD part. 1614; OVEST part. 1773.

**Coerenze map. 1775:** NORD part. 1722; EST part. 1694-1660-1661-1662-1663-1697-1698; SUD part. 1604; OVEST part. 1604.

**Coerenze part. 1773:** NORD part. 1657; EST part. 1774; SUD part. 1614; OVEST particelle 1672-1658-1673-1657.

**Coerenze part. 1604:** NORD part. 1607; EST part. 1725; SUD roggia; OVEST part. 1384.

**Coerenze part. 1607:** NORD part. 1606; EST part. 1725; SUD part. 1604; OVEST part. 1384.

**Coerenze part. 1672:** NORD particelle 1673-1773; EST part. 1773; SUD part. 1610; OVEST part. 1673.

**Coerenze part. 1673:** NORD part. 669; EST particelle 1658-1672; SUD part. 1610; OVEST part. 1776.

**Coerenze part. 1658:** NORD part. 669; EST part. 1773; SUD part. 1673; OVEST part. 1673.

**Coerenze part. 1694:** NORD part. 1692; EST part. 1623; SUD part. 1660; OVEST part. 1775.

**Coerenze part. 1776:** NORD particelle 669-1698; EST part. 1673; SUD part. 1604; OVEST part. 1604.

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

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

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

- Che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- Che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo, che su supporto telematico;

#### **AVVISA**

**Che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno:**

**11.11.2022**

**alle ore 16,00 per il LOTTO 1**

**alle ore 17,00 per il LOTTO 2**

**18.11.2022**

**alle ore 15,00 per il LOTTO 3**

**alle ore 16,00 per il LOTTO 4**

**alle ore 17,00 per il LOTTO 5**

**presso lo Studio del Professionista Delegato, Dr. Fabrizio Strigazzi, sito in Via Trento n° 38 a Vigevano (PV), al prezzo di:**

**LOTTO 1: ABITAZIONE Prezzo base € 71.806,00 (euro settantunomilaottocentosei//00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 53.855,00 (euro cinquantatremilaottocentocinquantacinque//00), come da condizioni sotto riportate.

**LOTTO 2: ABITAZIONE Prezzo base € 50.134,00 (euro cinquantamilacentotrentaquattro//00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//00), come da condizioni sotto riportate.

**LOTTO 3: ABITAZIONE Prezzo base € 84.456,00 (euro ottantaquattromilaquattrocentocinquantasei//00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 63.342,00 (euro sessantatremilatrecentoquarantadue//00), come da condizioni sotto riportate.

**LOTTO 4: ABITAZIONE** Prezzo base € 48.534,00 (euro quarantottomilacinquecentotrentaquattro//00). Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 36.401,00 (euro trentaseimilaquattrocentouno//00), come da condizioni sotto riportate.

**LOTTO 5: TERRENI** Prezzo base € 55.158,00 (euro cinquantacinquemilacentocinquantotto//00). Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 41.369,00 (euro quarantunomilatrecentosessantannove//00), come da condizioni sotto riportate.

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA IN MODALITA' CARTACEA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il 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 10.11.2022 per il LOTTO 1 e per il LOTTO 2 ed entro le ore 12,00 del giorno 17.11.2022 per il LOTTO 3, per il LOTTO 4 e per il LOTTO 5, 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 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 contenere:
  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). In caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto 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 esclusione;
  4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta deve essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 411/2020”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'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 di procuratore speciale, munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene, è tenuta a presentarsi alla gara.  
 Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà di partecipare alla gara;
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- **Il giorno dell'asta sopra indicato,** presso lo Studio del Professionista Delegato, si 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 di vendita e, comunque pari o superiori:

**Per il Lotto 1: € 53.855,00 (euro cinquantatremilaottococinquantacinque//00)**

**Per il Lotto 2: € 37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//00)**

**Per il Lotto 3: € 63.342,00 (euro sessantatremilatrecentoquarantadue//00)**

**Per il Lotto 4: € 36.401,00 (euro trentaseimilaquattrocentouno//00)**

**Per il Lotto 5: € 41.369,00 (euro quarantunomilatrecentosessantanove//00)**

presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 53.855,00 (euro cinquantatremilaottococinquantacinque//00) per il Lotto 1, inferiori ad € 37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//00) per il Lotto 2, inferiori ad € 63.342,00 (euro sessantatremilatrecentoquarantadue//00) per il Lotto 3, inferiori ad € 36.401,00 (euro trentaseimilaquattrocentouno//00) per il Lotto 4, inferiori ad € 41.369,00 (euro quarantunomilatrecentosessantanove//00) per il Lotto 5, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**  
**per il LOTTO 1:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € 71.806,00 (euro settantunomilaottocentosei//00), la stessa è senz'altro accolta;  
 se il prezzo è compreso tra € 71.806,00 (euro settantunomilaottocentosei//00) ed € 53.855,00 (euro cinquantatremilaottococinquantacinque//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;  
**per il LOTTO 2:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € 50.134,00 (euro cinquantamilacentotrentaquattro//00), la stessa è senz'altro accolta;  
 se il prezzo è compreso tra € 50.134,00 (euro cinquantamilacentotrentaquattro//00) ed € 37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 3:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **84.456,00** (euro **ottantaquattromilaquattrocentocinquantasei//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **84.456,00** (euro **ottantaquattromilaquattrocentocinquantasei//00**) ed € **63.342,00** (euro **sessantatremilatrecentoquarantadue//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 4:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **48.534,00** (euro **quarantottomilacinquecentotrentaquattro//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **48.534,00** (euro **quarantottomilacinquecentotrentaquattro//00**) ed € **36.401,00** (euro **trentaseimilaquattrocentouno//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 5:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **55.158,00** (euro **cinquantacinquemilacentocinquantotto//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **55.158,00** (euro **cinquantacinquemilacentocinquantotto//00**) ed € **41.369,00** (euro **quarantunomilatrecentosessantanove//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 Giudice dell'Esecuzione, 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, o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse:

**Per il LOTTO 1:** inferiore al prezzo base d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **53.855,00** (euro **cinquantatremilaottocentocinquantacinque//00**);

**Per il LOTTO 2:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **37.601,00** (euro **trentasettemilaseicentouno//00**);

**Per il LOTTO 3:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **63.342,00** (euro **sessantatremilatrecentoquarantadue//00**);

**Per il LOTTO 4:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **36.401,00** (euro **trentaseimilaquattrocentouno//00**);

**Per il LOTTO 5:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **41.369,00** (euro **quarantunomilatrecentosessantanove//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 € 1.000,00 (Euro mille//00) per tutti i Lotti;**

#### **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 nella facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine beneficia 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 e 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, **oltretutto tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, 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:**
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;
  - il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- **SPESE CONDOMINIALI (se presenti)**: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- 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 del 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. 22.01.2008 n. 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 dall'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 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 non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita, si prega di contattare il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via Saragat n° 19 – Pavia – tel. 0382 539013**. Le visite dell'immobile possono esse anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

## **FATTA AVVERTENZA**

Che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 570 e segg. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato, **Dr. Fabrizio Strigazzi, presso il suo studio sito a Vigevano (PV) in Via Trento n. 38 (tel. 0381 82354, email: strigafm@libero.it)**.

## **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, ovvero entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì**, mediante l'invio all'indirizzo 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 completare 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 del prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se 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: IT84 H032 6823 0000 5276 8078 870**, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 411 / 2020 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 nel conto corrente intestato alla procedura, allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 10.11.2022 per il LOTTO 1 e per il LOTTO 2 ed entro le ore 12,00 del giorno 17.11.2022 per il LOTTO 3, per il LOTTO 4 e per il LOTTO 5.

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 della pubblicità all'indirizzo [esecuzioni.immobiliarie@abilio.com](mailto:esecuzioni.immobiliarie@abilio.com) oppure contattare il call – center al numero 0546 1915206 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 saranno state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente davanti al 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 dovrà comprendere e parlare correntemente la lingua italiana.

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà 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 dell'asta sopra indicato**, presso lo Studio del Professionista Delegato, si 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 di vendita e, comunque pari o superiori:

**Per il Lotto 1: € 53.855,00 (euro cinquantatremilaottocentocinquantacinque//00)**

**Per il Lotto 2: € 37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//00)**

**Per il Lotto 3: € 63.342,00 (euro sessantatremilatrecentoquarantadue//00)**

**Per il Lotto 4: € 36.401,00 (euro trentaseimilaquattrocentouno//00)**

**Per il Lotto 5: € 41.369,00 (euro quarantunomilatrecentosessantanove//00)**

presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI**: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € **53.855,00 (euro cinquantatremilaottocentocinquantacinque//00)** per il **Lotto 1**, inferiori ad € **37.601,00 (euro trentasettemilaseicentouno//00)** per il **Lotto 2**, inferiori ad € **63.342,00 (euro sessantatremilatrecentoquarantadue//00)** per il **Lotto 3**, inferiori ad € **36.401,00 (euro trentaseimilaquattrocentouno//00)** per il **Lotto 4**, inferiori ad € **41.369,00 (euro quarantunomilatrecentosessantanove//00)** per il **Lotto 5**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**  
**per il LOTTO 1:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **71.806,00 (euro settantunomilaottocentosei//00)**, la stessa è senz'altro accolta;  
se il prezzo è compreso tra € **71.806,00 (euro settantunomilaottocentosei//00)** ed € **53.855,00 (euro cinquantatremilaottocentocinquantacinque//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 2:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **50.134,00** (euro **cinquantamilacentotrentaquattro//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **50.134,00** (euro **cinquantamilacentotrentaquattro//00**) ed € **37.601,00** (euro **trentasettemilaseicentouno//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 3:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **84.456,00** (euro **ottantaquattromilaquattrocentocinquantasei//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **84.456,00** (euro **ottantaquattromilaquattrocentocinquantasei//00**) ed € **63.342,00** (euro **sessantatremilatrecentoquarantadue//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 4:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **48.534,00** (euro **quarantottomilacinquecentotrentaquattro//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **48.534,00** (euro **quarantottomilacinquecentotrentaquattro//00**) ed € **36.401,00** (euro **trentaseimilaquattrocentouno//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**per il LOTTO 5:** se l'unica offerta è pari o superiore ad € **55.158,00** (euro **cinquantacinquemilacentocinquantotto//00**), la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **55.158,00** (euro **cinquantacinquemilacentocinquantotto//00**) ed € **41.369,00** (euro **quarantunomilatrecentosessantanove//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 Giudice dell'Esecuzione, 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, o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse:

**Per il LOTTO 1:** inferiore al prezzo base d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **53.855,00** (euro **cinquantatremilaottocentocinquantacinque//00**);

**Per il LOTTO 2:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **37.601,00** (euro **trentasettemilaseicentouno//00**);

**Per il LOTTO 3:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **63.342,00** (euro **sessantatremilatrecentoquarantadue//00**);

**Per il LOTTO 4:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **36.401,00** (euro **trentaseimilaquattrocentouno//00**);

**Per il LOTTO 5:** inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **41.369,00** (euro **quarantunomilatrecentosessantanove//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 € 1.000,00 (Euro mille//00) per tutti i Lotti;**

#### **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 nella facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine beneficia 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 e titolo di cauzione. **INOLTRE 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;**
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di Registro/IVA, **oltretutto tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- **l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):**
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;
  - il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- **SPESE CONDOMINIALI (se presenti)**: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- 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 del 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. 22.01.2008 n. 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 dall'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 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 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://portalevenditepubbliche.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 di Pavia, Via Saragat n° 19 – Pavia – tel. 0382 539013.**

**Le visite dell'immobile possono esse anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**

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

Pavia, lì 13.06.2022

Il Professionista Delegato  
Dr. Fabrizio Strigazzi

