



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 230/2020

il Giudice dell'Esecuzione, in data 13/04/2021, su richiesta del creditore

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Paolo Bisio con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1

DISPONENDO

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

* * *

1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Le unità immobiliari oggetto di stima appartengono al gradevole complesso residenziale denominato "I Visconti 2" a Trivolzio (PV), ubicato tra Via Don Cinquini e Via Papa Giovanni Paolo II.

I beni sono costituiti da n. 5 abitazioni finite, n. 5 abitazioni in corso di costruzione, n. 16 autorimesse e n. 12 cantine.

Data la pluralità di unità immobiliari, sono proposti n. 26 lotti di vendita, attribuendo a ciascuna unità abitativa un locale ad uso cantina e abbinando a due unità abitative anche le autorimesse ad esse collegate; le ulteriori autorimesse e le due cantine eccedenti - pur precisando che queste ultime sono ubicate nel sottoscala e hanno maggiore vocazione come locali condominiali - sono vendibili autonomamente.

In generale, i fabbricati hanno strutture portanti in cemento armato, solai in laterocemento, murature in laterizio finite in parte con intonaco e tinteggiatura e in parte rivestite con mattoni a vista, tetto in legno con copertura in tegole.

Le pareti interne delle abitazioni finite sono intonacate e tinteggiate, con rivestimenti in ceramica nei bagni. I locali nei sottotetti hanno soffitto a falda in legno a vista.

Le unità abitative in corso di costruzione si trovano quasi tutte nel medesimo stato di avanzamento dei lavori e sono da completare con la posa dei pavimenti e dei rivestimenti, la posa completa dei serramenti interni, la posa dei sanitari, l'installazione dei dispositivi e degli apparecchi dell'impianto elettrico, dei termosifoni e termostati, l'esecuzione delle tinteggiature finali.

Unica eccezione l'unità sub. 98 (Lotto 19) che necessita in alcune parti il completamento delle opere murarie, dei sottofondi per le pavimentazioni, degli intonaci e degli impianti.

Le porte d'ingresso sono blindate (manca nell'unità sub. 98 - Lotto 19), gli appartamenti sono dotati di videocitofono - o di predisposizione ove in corso di costruzione - i serramenti interni sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, zanzariere e imposte esterne in legno.

Gli immobili abitativi sono dotati di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzato condominiale con contabilizzazione dei consumi; Nelle uni-

tà in corso di costruzione sono predisposte le tubazioni dell'impianto di riscaldamento ma non sono ancora posati i radiatori; le unità abitative hanno predisposizione per l'aria condizionata, gli split eventualmente posati sono stati dichiarati di proprietà dagli inquilini.

Il piano seminterrato è raggiungibile internamente dalle tre scale condominiali, oppure attraverso la rampa esterna dotata di cancello con apertura automatica lungo Via Don Cinquini, la pavimentazione del piano seminterrato è in cemento, il corsello è in parte scoperto e in parte coperto dal fabbricato in corrispondenza delle autorimesse.

Le basculanti delle autorimesse sono in lamiera zincata ad apertura manuale; le porte delle cantine sono in lamiera zincata (le cantine sub. 104, 106 e 107 ne sono oggi sprovviste) e i locali sono suddivisi con blocchetti in calcestruzzo.

Durante i sopralluoghi sono stati rilevati diverse zone di risalita capillare alla base delle murature dei vani scala.

LOTTO 1

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 25 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 2

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 20 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 3

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 18 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 4

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 14 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 5

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 15 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 6

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 16 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 7

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 16 m², altezza 2,20 m; si segnalano infiltrazioni d'acqua sul plafone.

LOTTO 8

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 15 m², altezza 2,20 m; si segnalano infiltrazioni d'acqua sul plafone.

LOTTO 9

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 22 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 10

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 14 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 11

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 20 m², altezza interna 2,20 m (misure desunte dagli elaborati di progetto poiché l'unità non era accessibile al momento del sopralluogo).

LOTTO 12

Autorimessa singola al piano seminterrato con ingresso da Via Don Cinquini n. 9. Superficie interna 25 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 13

Appartamento al piano terra con giardino, autorimessa doppia e cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da soggiorno con cucina a vista, due camere da letto, un bagno e un piccolo ripostiglio; all'esterno è presente una grande area destinata a giardino con una porzione porticata e una scala che conduce al piano seminterrato con collegamento all'autorimessa; l'area esterna sovrastante l'autorimessa risulta pavimentata.

La pavimentazione interna è in piastrelle.

Si segnala la presenza di muffa sulle pareti del bagno e della cameretta e l'accatastamento di rifiuti nell'autorimessa.

A seguito della verifica effettuata al Catasto Energetico degli Edifici (CEER) della Regione Lombardia, si rileva che l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica distinto al codice 18163-000058/14 valido sino al 03/10/2024 che la identifica in CLASSE B con IPE 54,56 kWh/m²a.

LOTTO 14

Abitazione su tre livelli in corso di costruzione con giardino di pertinenza, autorimessa singola al piano terra e cantina al piano seminterrato, ingresso indipendente.

L'abitazione, da progetto, è composta al piano terra da soggiorno, cucina e bagno con antibagno; nell'area esterna di pertinenza è presente l'autorimessa singola e un portico.

Al piano primo si trovano tre camere da letto, un bagno e un balcone; al piano sottotetto un locale accessorio.

LOTTO 15

Autorimessa singola al piano terra con ingresso da Via Papa Giovanni Paolo II n.16. Superficie interna 19 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 16

Autorimessa singola al piano terra con ingresso da Via Papa Giovanni Paolo II n. 16. Superficie interna 19 m², altezza interna 2,20 m.

LOTTO 17

Abitazione al piano secondo con cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da un soggiorno-cucina con terrazzo, una camera e un bagno con disimpegno.

Il pavimento è in piastrelle nella zona giorno e nel bagno, in legno nella zona notte.

A seguito della verifica effettuata al Catasto Energetico degli Edifici (CEER) della Regione Lombardia, si rileva che l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica distinto al codice 18163-000085/12 valido sino al 10/10/2022 che la identifica in CLASSE B con IPE 52,36 kWh/m²a.

LOTTO 18

Abitazione al piano secondo e cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da un soggiorno-cucina, una camera e un bagno con antibagno; sia la camera che il soggiorno accedono al balcone.

La pavimentazione è in resina nel soggiorno e nel bagno, in legno nella camera da letto.

A seguito della verifica effettuata al Catasto Energetico degli Edifici (CEER) della Regione Lombardia, si rileva che l'abitazione è dotata di Attestato di Prestazione Energetica

distinto al codice 18163-000024/13 valido sino al 26/03/2023 che la identifica in CLASSE B con IPE 48,29 kWh/m²a.

LOTTO 19

Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da soggiorno con cucina a vista, una camera e un bagno con disimpegno; ai lati opposti dell'abitazione si trovano due portici con accesso a due piccole aree esterne.

La pavimentazione è in piastrelle nel soggiorno, disimpegno e bagno, in legno incamera da letto.

LOTTO 20

Abitazione al piano terra con cantina al piano seminterrato.

L'abitazione è composta da soggiorno con cucina a vista con accesso al portico esterno, una camera, un bagno con disimpegno e un ripostiglio.

La pavimentazione dell'appartamento è in piastrelle.

Si segnala la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti dalla doccia che hanno causato l'ammaloramento dell'intonaco del soggiorno.

LOTTO 21

Abitazione in corso di costruzione al piano primo con cantina al piano seminterrato.

L'abitazione, da progetto, è composta da soggiorno con due balconi, cucina, due camere da letto, di cui una con balcone, e un bagno con disimpegno.

LOTTO 22

Cantina sottoscala al piano seminterrato, probabilmente vocata all'utilizzo condominiale. Superficie interna 2,40 m², altezza interna 2,20 m (misure desunte dagli elaborati di progetto poiché l'unità non era accessibile al momento del sopralluogo).

LOTTO 23

Cantina sottoscala al piano seminterrato, probabilmente vocata all'utilizzo condominiale. Superficie interna 2,40 m², altezza interna 2,20 m (misure desunte dagli elaborati di progetto poiché l'unità non era accessibile al momento del sopralluogo).

LOTTO 24

Abitazione su due livelli (piano primo e sottotetto) in corso di costruzione con ingresso indipendente dal giardino e cantina al piano seminterrato.

L'unità in corso di costruzione è attualmente costituita da un locale al piano primo e da un locale al piano ad uso accessorio.

LOTTO 25

Abitazione al piano terra in corso di costruzione con giardino e cantina al piano seminterrato.

L'abitazione da progetto è composta da soggiorno con accesso a due piccoli portici e all'area esterna, cucina, due camere di cui una con balcone, un bagno con disimpegno.

LOTTO 26

Abitazione al piano secondo in corso di costruzione e cantina al piano seminterrato.

L'appartamento si compone di soggiorno con cucina a vista e balcone, camera e bagno con disimpegno.

* * *

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

LOTTO 1

Identificazione catastale

I beni pignorati sono identificati al Catasto fabbricati del Comune di Trivolzio (PV) come segue:

| Lotto | Foglio | Particella | Sub. | Cat. | Classe | Vani/m ² | Sup. cat. m ² | Rendita € | |
|-------|--------|------------|------|------|-------------------------|---------------------|--------------------------|-----------|--|
| 1 | 5 | 1299 | 10 | C/6 | 2 | 25 | 29 | 50,35 | |
| 2 | 5 | 1299 | 11 | C/6 | 2 | 20 | 23 | 40,28 | |
| 3 | 5 | 1299 | 12 | C/6 | 2 | 18 | 19 | 36,26 | |
| 4 | 5 | 1299 | 13 | C/6 | 2 | 14 | 16 | 28,20 | |
| 5 | 5 | 1299 | 17 | C/6 | 2 | 15 | 17 | 30,21 | |
| 6 | 5 | 1299 | 18 | C/6 | 2 | 16 | 19 | 32,23 | |
| 7 | 5 | 1299 | 19 | C/6 | 2 | 16 | 19 | 32,23 | |
| 8 | 5 | 1299 | 20 | C/6 | 2 | 15 | 17 | 30,21 | |
| 9 | 5 | 1299 | 21 | C/6 | 2 | 23 | 22 | 46,33 | |
| 10 | 5 | 1299 | 24 | C/6 | 2 | 14 | 16 | 28,20 | |
| 11 | 5 | 1299 | 26 | C/6 | 2 | 19 | 21 | 38,27 | |
| 12 | 5 | 1299 | 27 | C/6 | 2 | 25 | 29 | 50,35 | |
| 13 | 5 | 1299 | 28 | C/6 | 2 | 32 | 38 | 64,45 | |
| | | | 90 | A/3 | 3 | 4,5 vani | 102 | 197,54 | |
| | | | 104 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| 14 | 5 | 1299 | 39 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| | | | 40 | C/6 | 2 | 15 | 20 | 30,21 | |
| | | | 95 | C/2 | U | 7 | 10 | 6,87 | |
| 15 | 5 | 1299 | 41 | C/6 | 2 | 19 | 23 | 38,27 | |
| 16 | 5 | 1299 | 50 | C/6 | 2 | 19 | 23 | 38,27 | |
| 17 | 5 | 1299 | 62 | A/3 | 3 | 3 vani | 68 | 131,70 | |
| | | | 107 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| 18 | 5 | 1299 | 75 | A/3 | 3 | 3 vani | 57 | 131,70 | |
| | | | 106 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| 19 | 5 | 1299 | 89 | A/3 | 3 | 3 vani | 73 | 131,70 | |
| 20 | 5 | 1299 | 93 | A/3 | 3 | 3,5 vani | 73 | 153,65 | |
| 21 | 5 | 1299 | 94 | A/3 | 3 | 5,5 vani | 96 | 241,44 | |
| 22 | 5 | 1299 | 96 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| 23 | 5 | 1299 | 103 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |
| 24 | 5 | 1299 | 98 | F/3 | In corso di costruzione | | | | |

| | | | | | |
|----|---|------|-----|-----|-------------------------|
| | | | 105 | F/3 | In corso di costruzione |
| 25 | 5 | 1299 | 108 | F/3 | In corso di costruzione |
| | | | 110 | F/3 | In corso di costruzione |
| | | | 109 | F/3 | In corso di costruzione |
| 26 | 5 | 1299 | 111 | F/3 | In corso di costruzione |

3 - COERENZE

LOTTO 1:

subalterno 10 piano seminterrato: corsello comune sub. 1, sub. 30, rampa di accesso comune sub. 1, terrapieno, sub. 11.

LOTTO 2:

subalterno 11 piano seminterrato: corsello comune sub. 1, sub. 10, terrapieno, sub. 96 e corridoio comune sub. 2.

LOTTO 3:

subalterno 12 piano seminterrato: terrapieno, sub. 13, corsello comune sub. 1, corridoio comune sub. 2, sub. 93, corridoio comune sub. 2, sub. 95.

LOTTO 4:

subalterno 13 piano seminterrato: sub. 14, corsello comune sub. 1, sub. 12, terrapieno.

LOTTO 5:

subalterno 17 piano seminterrato: sub. 20, sub. 18, corsello comune sub. 1, corridoio comune sub. 6, sub. 109.

LOTTO 6:

subalterno 18 piano seminterrato: sub. 19, corsello comune sub. 1, sub. 17.

LOTTO 7:

subalterno 19 piano seminterrato: corsello comune sub. 1, sub. 18, sub. 20.

LOTTO 8:

subalterno 20 piano seminterrato: corsello comune sub. 1, sub. 19, sub. 17, sub. 66, corridoio comune sub. 6.

LOTTO 9:

subalterno 21 piano seminterrato: terrapieno, sub. 22, corsello comune sub. 1, corridoio comune sub. 6, terrapieno.

LOTTO 10:

subalterno 24 piano seminterrato: sub. 25, corsello comune sub. 1, sub. 23, terrapieno.

LOTTO 11:

subalterno 26 piano seminterrato: terrapieno, sub. 27, corsello comune sub. 1, corridoio comune sub. 9, sub. 103.

LOTTO 12:

subalterno 27 piano seminterrato: terrapieno, sub. 28, sub. 81, corsello comune sub. 1, sub. 26.

LOTTO 13:

subalterno 28 piano seminterrato: terrapieno e sub. 90, terrapieno, corsello comune sub. 1, sub. 68, sub. 81, sub. 27; subalterno 90 piano seminterrato: terrapieno, sub. 28 e terrapieno; subalterno 104 piano seminterrato: terrapieno, corridoio comune sub. 9, sub. 105, terrapieno; subalterno 90 piano terra; mappali 543 e 1575, lati liberi, sub. 110, sub. 89, corridoio e vano scala comuni sub. 9.

LOTTO 14:

subalterno 39 piano terra: sub. 40, sub. 77, sub. 38, via Don Cinquini, via Papa Giovanni Paolo II; subalterno 39 primo piano: lato libero, sub. 36, lati liberi; subalterno 39 piano secondo: lato libero, sub. 36, lati liberi; subalterno 40 piano terra: sub. 50, sub. 49, sub. 48, sub. 47, sub. 46, sub. 100, sub. 77, sub. 39, Via Papa Giovanni Paolo II; subalterno 95 piano seminterrato: terrapieno, sub. 12, passaggio comune sub. 2, sub. 77, terrapieno.

LOTTO 15:

subalterno 41 piano terra: sub. 53, sub. 42, passaggio comune sub. 4, via Papa Giovanni Paolo II.

LOTTO 16:

subalterno 50 piano terra: passaggio comune di cui al sub. 4, sub. 49, sub. 40, via Papa Giovanni Paolo II.

LOTTO 17:

subalterno 62 piano secondo: lati liberi, sub. 75, vano scala comune sub. 9; subalterno 107 piano seminterrato sub. 106, corridoio comune sub. 9, sub. 25, terrapieno.

LOTTO 18:

subalterno 75 piano secondo: vano scala comune sub. 9, sub. 62, lati liberi; subalterno 106 piano seminterrato: sub. 105, corridoio comune sub. 9, sub. 107, terrapieno.

LOTTO 19:

subalterno 89 piano terra: passaggio e vano scala comuni sub. 9, sub. 90, sub. 110, sub. 68; al piano seminterrato (cantina): sub. 91, corridoio comune sub. 9, sub. 25, corridoio comune sub. 9.

LOTTO 20:

subalterno 93 piano terra: sub. 110, lato libero, sub. 79, ingresso e vano scala comuni sub. 6; al piano seminterrato (cantina): sub. 12, passaggio comune sub. 2, sub. 94, passaggio comune sub. 2.

LOTTO 21:

subalterno 94 piano primo: sub. 66, sub. 60, lato libero, sub. 83, vano scala sub. 6, lato libero; al piano seminterrato (cantina): sub. 93, passaggio comune al sub. 2.

LOTTO 22:

subalterno 96 piano seminterrato: passaggio e vano scala comune sub. 2, sub. 11, terrapieno, vano scala sub. 2.

LOTTO 23:

subalterno 103 al piano seminterrato: terrapieno, sub. 26, passaggio e vano scala comune sub. 9.

LOTTO 24:

subalterno 98 piano terra: sub. 102, via Papa Giovanni Paolo II; subalterno 98 piano primo: sub. 102, sub. 91, lati liberi; subalterno 98 piano secondo: lato libero, sub. 91, lati liberi; subalterno 105 piano seminterrato: sub. 104, corridoio comune sub. 9, sub. 107, terrapieno.

LOTTO 25:

subalterno 110 piano terra: sub. 68, sub. 89, sub. 90, lato libero, sub. 93, vano scala comune sub. 6, passaggio comune sub. 4, sub. 45, sub. 53; subalterno 108 piano seminterrato: sub. 79, sub. 100, corridoio e sottoscala comune sub. 6.

LOTTO 26:

subalterno 111 piano secondo: vano scala comune sub. 6, sub. 81, lati liberi; subalterno 109 piano seminterrato: sub. 66, sub. 17, corridoio comune sub. 6, sub. 100.

* * *

4 - STATO DI POSSESSO

Lo stato di occupazione rilevato al momento dei sopralluoghi (17/02/2021 e 24/02/2021) è riepilogato di seguito per ciascun lotto di vendita.

- **Lotto 8:** l'autorimessa sub. 20 è condotta in locazione con contratto registrato a Pavia in data 01/07/2016, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogata sino al 30/06/2024.
- **Lotto 12:** l'autorimessa sub. 26 è condotta in locazione con contratto del 30/12/2013 con durata dal 10/01/2014 al 09/01/2018, rinnovato sino al 09/01/2022, registrato ad Abbiategrasso in data 03/02/2014.
- **Lotto 13:** l'appartamento sub. 90 e l'autorimessa sub. 28 sono condotti in locazione con contratto del 01/12/2014 registrato a Voghera in data 08/01/2015, con durata dal 01/12/2014 al 30/11/2022.
- **Lotto 19:** l'appartamento sub. 89 è condotto in locazione con contratto del 30/12/2013 con durata dal 10/01/2014 al 09/01/2018, rinnovato sino al 09/01/2022, registrato ad Abbiategrasso in data 03/02/2014.
- **Lotto 20:** l'abitazione sub. 93 è condotta in locazione con contratto del 30/06/2016 registrato a Pavia in data 01/07/2016, con durata dal 01/07/2016 al 30/06/2020, prorogata sino al 30/06/2024.
- Non è stato possibile visionare alcune unità immobiliari nel corso dei sopralluoghi in quanto non erano disponibili le relative chiavi e precisamente: il box sub. 26 (**Lotto 11**), la cantina sub. 95 (**Lotto 14**), la cantina sub. 89 (**Lotto 19**), la cantina sub. 94 (**Lotto 21**), la cantina sottoscala sub. 96 (**Lotto 22**), la cantina sottoscala sub. 103 (**Lotto 23**), la

cantina sub. 105 (**Lotto 24**). Non risultando altri contratti di affitto le predette unità immobiliari si ritengono libere.

- Tutti gli altri immobili non citati sono liberi:
- **Lotto 5** di fatto l'autorimessa sub. 17 è occupata in comodato d'uso gratuito.
- si segnala la presenza di materiali e rifiuti di varia natura nelle seguenti unità: cantine subb. 104, 106, 107, 108, 109, box subb. 10, 11, 12, 13, 18, 21, 24, 40, 41, 50, abitazioni subb. 94, 39, 98, 110, 111.

* * *

5 - PRATICHE EDILIZIE E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di stima sono stati confrontati gli atti urbanistico-edilizi consultati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trivolzio e le planimetrie catastali, con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo.

Il complesso residenziale in cui sono inseriti i beni oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di Convenzione edilizia del 29/01/2005 rep. n. 8353 a rogito Notaio Maria Luisa Santamaria, trascritta a Pavia in data 08/02/2005 ai nn. 2033/1312, relativa al Piano di Lottizzazione "I Visconti lotti 1-2".

Risulta successivamente il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 19/2007 rilasciato in data 10/09/2007 con denuncia di inizio lavori depositata in data 11/03/2008 prot. n. 998;
- Permesso di costruire n. 2/2010 rilasciato in data 13/05/2010 in variante al precedente.

Non è stata reperita l'istanza di agibilità.

I titoli edilizi risultano oggi decaduti pertanto per il completamento delle opere occorrerà presentare nuove pratiche edilizie, oltre alle eventuali istanze di sanatoria per le difformità evidenziate; per le unità completate occorrerà presentare le istanze di agibilità corredate dalle necessarie certificazioni.

Di seguito si indicano le difformità rilevate tra lo stato di fatto, gli elaborati allegati alle pratiche edilizie e le planimetrie catastali per ciascuna unità immobiliare, mentre per quelle non specificate si verifica positivamente la conformità edilizio-urbanistica e catastale; i costi stimati per le regolarizzazioni, inclusa la presentazione delle istanze di agibilità, saranno decurtati dal valore finale stimato per il bene, mentre i costi tecnici per le pratiche edilizie di completamento delle opere sono stati già considerati nel valore attribuito alle unità in corso di costruzione.

* * *

6 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: *nessuna.*
- Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: *nessuno.*
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: *nessuno.*
- Altri pesi o limitazioni: *Convenzione edilizia del 29/01/2005 rep. n. 8353 a rogito Notaio Maria Luisa Santamaria, trascritta a Pavia in data 08/02/2005 ai nn. 2033/1312, a favore del Comune di Trivolzio.*

* * *

* * *

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

* * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli ed alle circolari depositate 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 senza incanto** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

| Lotto | Prezzo base | Data e ora vendita senza incanto |
|--------------|--------------------|---|
| 1 | € 11.500,00 | 17/09/2021 ore 09.00 |
| 2 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 09.30 |
| 3 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 10.00 |
| 4 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 10.30 |
| 5 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 11.00 |
| 6 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 11.30 |
| 7 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 12.00 |
| 8 | € 7.000,00 | 17/09/2021 ore 14.00 |
| 9 | € 5.000,00 | 17/09/2021 ore 14.30 |
| 10 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 15.00 |
| 11 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 15.30 |
| 12 | € 11.000,00 | 17/09/2021 ore 16.00 |
| 13 | € 115.000,00 | 17/09/2021 ore 16.30 |
| 14 | € 142.000,00 | 17/09/2021 ore 17.00 |
| 15 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 17.30 |
| 16 | € 7.500,00 | 17/09/2021 ore 18.00 |
| 17 | € 49.000,00 | 24/09/2021 ore 14.00 |
| 18 | € 37.000,00 | 24/09/2021 ore 14.30 |
| 19 | € 69.000,00 | 24/09/2021 ore 15.00 |
| 20 | € 73.000,00 | 24/09/2021 ore 15.30 |

| | | |
|-----------|-------------|----------------------|
| 21 | € 79.000,00 | 24/09/2021 ore 16.00 |
| 22 | € 850,00 | 24/09/2021 ore 16.30 |
| 23 | € 850,00 | 24/09/2021 ore 17.00 |
| 24 | € 38.000,00 | 24/09/2021 ore 17.30 |
| 25 | € 84.000,00 | 24/09/2021 ore 18.00 |
| 26 | € 41.000,00 | 24/09/2021 ore 18.30 |

presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: pao-lo.bisio@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

- Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentare offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto

| Lotto | Prezzo base | Offerte non inferiori ad | Data e ora della vendita senza incanto |
|--------------|--------------------|---------------------------------|---|
| 1 | € 11.500,00 | € 8.625,00 | 17/09/2021 ore 09.00 |
| 2 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 09.30 |
| 3 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 10.00 |
| 4 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 10.30 |
| 5 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 11.00 |
| 6 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 11.30 |
| 7 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 12.00 |
| 8 | € 7.000,00 | € 5.250,00 | 17/09/2021 ore 14.00 |
| 9 | € 5.000,00 | € 3.750,00 | 17/09/2021 ore 14.30 |
| 10 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 15.00 |
| 11 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 15.30 |
| 12 | € 11.000,00 | € 8.250,00 | 17/09/2021 ore 16.00 |
| 13 | € 115.000,00 | € 86.250,00 | 17/09/2021 ore 16.30 |
| 14 | € 142.000,00 | € 106.500,00 | 17/09/2021 ore 17.00 |
| 15 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 17.30 |
| 16 | € 7.500,00 | € 5.625,00 | 17/09/2021 ore 18.00 |
| 17 | € 49.000,00 | € 36.750,00 | 24/09/2021 ore 14.00 |
| 18 | € 37.000,00 | € 27.750,00 | 24/09/2021 ore 14.30 |
| 19 | € 69.000,00 | € 51.750,00 | 24/09/2021 ore 15.00 |
| 20 | € 73.000,00 | € 54.750,00 | 24/09/2021 ore 15.30 |

| | | | |
|----|-------------|-------------|----------------------|
| 21 | € 79.000,00 | € 59.250,00 | 24/09/2021 ore 16.00 |
| 22 | € 850,00 | € 637,50 | 24/09/2021 ore 16.30 |
| 23 | € 850,00 | € 637,50 | 24/09/2021 ore 17.00 |
| 24 | € 38.000,00 | € 28.500,00 | 24/09/2021 ore 17.30 |
| 25 | € 84.000,00 | € 63.000,00 | 24/09/2021 ore 18.00 |
| 26 | € 41.000,00 | € 30.750,00 | 24/09/2021 ore 18.30 |

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto ed è stata presentata da un creditore un'istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 16 settembre 2021 e del giorno 23 settembre 2021.**
- 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 deve 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 dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- L'offerta 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 per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
 4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al **"Tribunale di Pavia - RGE 230/2020**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offer-

to, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

- Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**
- L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di 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 **17 settembre 2021 alle ore 09,00 e ss e 24 settembre 2021 alle ore 14,00 e ss**, presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
- Qualora siano presentate più 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, da effettuarsi nel termine di un (dicasi 1) minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 100,00 per i lotti 22 e 23; in Euro 500,00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 e 16; in Euro 1.000,00 per i lotti 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25 e 26.**
- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore **al prezzo base ribassato del 25 %** 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.
- Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi

di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE 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;

- Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:

- qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
- qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
- qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, termine non prorogabile.
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- **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**
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, 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 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.
- 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.**

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

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia e Lodi**, Via Saragat n. 19 (tel. 0382/539013).

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

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alle vendite, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Professionista delegato, a spese del creditore procedente, e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto, a cura del professionista delegato, sul quotidiano "la Provincia Pavese" ed inoltre pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/> e sul portale delle vendite pubbliche del ministero: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti la pagina de "La Provincia Pavese" sopra indicata mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.

Le generalità del/i debitore/i esecutato/i saranno omesse ai sensi del vigente codice della riservatezza, a cura del soggetto tenuto a dare impulso alla pubblicità.

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LE MODALITÀ TELEMATICHE

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 E DINVIO 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 posta 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 consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica; in particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta 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 conservare 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 coordi-

nate sono: IBAN IT05 D056 9611 3000 0000 6194 X17 con la **seguinte causale TRIBUNALE DI PAVIA RGE 230/2020** 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 sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al gestore tramite il modulo di contatto su sito <https://www.astegiudiziarie.it/Home/Contatti> oppure chiamare il numero 0586/20141 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 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 dell'offerta, 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 (diciassi 1) minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line 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 di 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 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, se presenti, nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
 - Il giorno **17 settembre 2021 alle ore 09,00 e ss e 24 settembre 2021 alle ore 14,00 e ss**, presso lo Studio dell'Avv. Paolo Bisio, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
 - Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
 - Qualora presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..
 - Qualora siano presentate più 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, da effettuarsi nel termine di trenta secondi, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 100,00 per i lotti 22 e 23; in Euro 500,00 per i lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15 e 16; in Euro 1.000,00 per i lotti 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 25 e 26.**
 - Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
 - Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore al **prezzo base ribassato del 25 %** 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.
 - Se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che il Delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE 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:
 - Se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il Delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
 - Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
- Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:

- qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, termine non prorogabile.
 - Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
 - In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
 - 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
 - L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
 - Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
 - L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
 - L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che 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 DM 22/1/2008, 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 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.

- 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.**

* * *

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

Pavia, 5/5/2021



Avv. Paolo Bisio
Professionista Delegato

