



TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**R.G.E. 266/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
HA DELEGATO**

Le operazioni di vendita al professionista **AVV. CARMELINDA ABELA**

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

**Descrizione dell'immobile**

**IMMOBILE IN ZERBOLÒ (PV) - FRAZIONE PARASACCO.**

Trattasi di terreno in piena proprietà quota 1/1 fabbricabile in Comune di Zerbolò (PV) - frazione Parasacco - formato (su un unico livello – piano terra) da un unico appezzamento (diviso in due mappali) attualmente coltivati ma non risulta nessun contratto d'affitto come da certificazione dell'Agenzia dell'Entrate.

I terreni presentano un livello di finitura e di manutenzione normali.

**La situazione reale dello stato dei luoghi corrisponde alle unità immobiliari denunciate a catasto.**

**Caratteristiche zona:** il comune di Zerbolò (1.650 abitanti ca) è situato nella parte centrale della provincia di Pavia, nella valle alluvionale del Ticino a ca. 16 km da capoluogo. E' situato a 24 km ca. di distanza da Vigevano e 9 km da Garlasco. L'economia è principalmente agricola.

Principali collegamenti pubblici (Km): Zerbolò è raggiungibile tramite Autostrada (A7 Milano Genova) uscendo al casello di Gropello Cairoli (PV) a 6 km ca. Per quanto riguarda il sistema di trasporto pubblico, è servito dalle autolinee Autoguidovie S.r.l..

I beni in oggetto risultano censiti al N.C.T. di Pavia - Comune di Zerbolò (PV) e contraddistinti come:

**Foglio 7, particella 353, semin irrig, Classe 5, Sup are 62 ca 48, RD €. 63,57 RA € 38,72**

**Foglio 7, particella 348, semin irrig, Classe 5, Sup are 17 ca 54, RD €. 17,85 RA € 10,87.**

**Coerenze a corpo:**

- del mapp. 353

Nord: mapp.li 123, 125, 108, 109, 398; Est: mapp.li 415, 330; Sud: mapp. 327; Ovest: mapp.li 376, 388, 387, 254, 255;

- del mapp. 348

Nord: mapp. 327; Est: mapp 349; Sud: mapp 329; Ovest: mapp. 375.

**Stato di possesso dei beni**

I terreni risultano coltivati, ma non risultano contratti di locazione registrati presso l'Agenzia delle Entrate. Giuridicamente liberi.

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**Conformità urbanistico-edilizia:**

il CTU ha confermato la conformità urbanistico-edilizie.

**Conformità catastale:**

il CTU ha confermato la conformità catastale.

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

#### **Vincoli giuridici**

##### **Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

- Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: **Nessuna**
- Atti di asservimento urbanistico: **Convenzione edilizia stipulata in data 31.10.2008 rep. 3999/2953 in seguito ad approvazione di Piano di Lottizzazione, a favore del Comune di Zerbolo'**
- Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

##### **Vincoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

##### **Iscrizioni contro**

- **ipoteca volontaria** ai nn. gen./part. 3387/404 in data 13.05.2015 a garanzia di un debito di euro 280.500,00 (capitale euro 165.000,00) contratto per un mutuo fondiario da estinguersi in 10 anni;

##### **trascrizioni contro**

- **pignoramento** trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen./part. 4453/3072 in data 23.05.2017 - Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 16.03.2017 n. di repertorio 2254.
- **Pignoramento** presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen./part. 7440/5365 in data 25.07.2023 - Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 14.06.2023 n. di repertorio 3808.

\*\*\*\*\*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, preme:

- Che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA – ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea;
- 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 **15 OTTOBRE 2024 ORE 10.30** presso lo Studio dell'**AVV. CARMELINDA ABELA – VIA CAVOUR N. 14 – 27049 – STRADELLA (PV) – TEL. 0385/49650**

#### **LOTTO UNICO**

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).**

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

**€ 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00) (come da condizioni sotto riportate).**

\*\*\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

## COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato previo appuntamento **entro le ore 12,00 del giorno 14 OTTOBRE 2024 previo appuntamento.**
- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte dovranno provenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
2. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.

All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **"PROCED ESEC IMMRE RGE 266/2023"** di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP.ATT.C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

### **L'OFFERTA PRESENTATA È IRREVOCABILE.**

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta 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 **15 OTTOBRE 2024 ORE 10.30** presso lo Studio dell'**AVV. CARMELINDA ABELA – VIA CAVOUR N. 14 – 27049 – STRADELLA (PV) –**

**TEL. 0385/49650** il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, e comunque pari o superiori ad:
- **LOTTO UNICO - € 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)** (prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, 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:
- **LOTTO UNICO - € 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)**, (prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

**LOTTO UNICO**

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).**

(prezzo base) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

**LOTTO UNICO**

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)** (prezzo base) e **€ 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)** (prezzo diminuito di 1/4),

l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad:

- **LOTTO UNICO - € 172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)**, (prezzo base diminuito di 1/4), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00=.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto. Termine non prorogabile.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate 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 e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.  
 In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.  
 In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente

della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi – Via Saragat n. 19 – 27100 Pavia tel. 0382/539013.**

#### **FATTA AVVERTENZA**

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

\*\*\*\*\*

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente l'esperimento della vendita 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.

**All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.**

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

L'offerta e' inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se e' inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalita' 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 sara' piu' 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: **IT56 N051 5656 300C C055 0002 811** con la seguente causale: "**PROCED ESEC IMMRE RGE 266/2023 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 e' causa di nullita' dell'offerta.

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

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potra' inviare una e-mail al gestore della pubblicita' all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedi al venerdi esclusi festivi.

#### **PARTECIPAZIONI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita **il gestore della vendita telematica** inviera' 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 verra' trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralita' di offerte criptate e/o analogiche valide si procedera' con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta piu' alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonche' gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgera' in modalita' sincrona mista, avra' 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 potra' trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sara' dichiarata conclusa quando sara' trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avra' fatto l'ultima offerta valida sara' dichiarato aggiudicatario del bene.

#### **COME PARTECIPARE ALLA GARA**

L'offerta e' irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

Si precisa che si procedera' all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta unica o, per il caso di pluralita' di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e

nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **15 OTTOBRE 2024 ORE 10.30** presso lo Studio in Stradella – Via Cavour n. 14 il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- OFFERTE VALIDE saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso, e comunque pari o superiori a: LOTTO UNICO - € **172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)** (prezzo ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a: LOTTO UNICO - € **172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)**, (prezzo ridotto del 25%), o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

Se l'unica offerta è pari o superiore a:

**€ 230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00).**

(prezzo base) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra:

LOTTO UNICO - € **230.000,00 (Euro duecentotrentamila/00)** (prezzo base) e € **172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)** (prezzo diminuito di ¼),

l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione,
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad:

- LOTTO UNICO - € **172.500,00 (Euro centosettantaduemilacinquecento/00)** (prezzo base diminuito di ¼), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00=.

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate 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 e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere –ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - c) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - d) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.
 In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
 

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente

della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

\* \* \* \* \*

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>;

<https://venditepubbliche.giustizia.it>;

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi – Via Saragat n. 19 – 27100 Pavia tel. 0382/539013.**

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

Pavia, 24.05.2024

Il Professionista Delegato  
**AVV. CARMELINDA ABELA**