



**TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare

R.G.E. N. 31/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista dott. Stefano Broglia, con studio in Pavia, Strada Nuova n. 51,

DISPONENDO

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

Descrizione degli immobili

LOTTO 1

Terreni posti in zona collinare a vocazione agricola siti nel Comune di Golferenzo (PV), Località Casa Griaschi, posseduti in piena proprietà per la quota di 1000/1000 dal soggetto esecutato.

Al fondo si accede attraversando un ponticello indi a strada carrareccia di penetrazione, transitando dalla corte al mappale 462 indi al 481 e sino al fondo in oggetto.

I terreni risultano destinati in parte a vigneto riesling di circa 30 anni, con paletti in cemento, per una porzione a strada carrareccia e per la parte residua a incolto non produttivo attraversato da canale di scolo e drenaggio con presenza di porzione a connotazione boschiva.

Dati catastali

I beni sono censiti al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

- foglio 1, mappale 121, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale ha 00 are 37 ca 24, reddito dominicale € 20,19, reddito agrario € 28,85,
- foglio 1, mappale 125, qualità vigneto, classe 3, superficie catastale ha 00 are 48 ca 78, reddito dominicale € 26,45, reddito agrario € 37,79.

Coerenze in corpo unico in contorno:

mappale 481, 479, 120, 475, 477, 478, corso d'acqua.

Stato di possesso del bene

I terreni risultano occupati da terzi con contratto di affitto agrario sottoscritto in data 02/10/2019 con decorrenza 02/10/2019 e termine l'01/10/2034 e registrato il 12/11/2019 a Stradella (PV) alla Serie 3T n. 2204.

Accertamento conformità catastale

Dalle verifiche effettuate dal perito è emerso che non risulta l'identificazione topografica dei beni e dei confini.

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.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente ad eccezione della domanda giudiziale trascritta a Voghera (PV) il 19/04/2006 ai numeri 3635/2513 in forza di domanda del 28/03/2006 numero repertorio 1624.

LOTTO 2

Fabbricato collocato in zona collinare agricola nel Comune di Golferenzo (PV), Località Casa Griaschi e destinato ad abitazione rurale in zona da PGT agricola. Nelle tavole di PGT il bene

è retinato come edificio extra-agricolo in tessuto agricolo, tuttavia ad oggi risulta oggetto di affitto agrario.

L'immobile, aderente ad edificio di terzi su quattro livelli compreso cantina e sottotetto, si trova in pessimo stato di manutenzione e necessita di un intervento di ristrutturazione pesante e consolidamento strutturale. Tale fabbricato non è raggiunto dall'acquedotto comunale e non è presente un pozzo; inoltre non è presente allaccio fognario, deve essere autorizzato lo scarico e non è presente il gasdotto comunale.

Dati catastali

Il bene è censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 1, mappale 463, categoria A4, classe 2, vani 9, rendita € 325,37.

Risulta correlato il mappale terreni foglio 1, mappale 463 (ente urbano).

Coerenze in corpo unico in contorno:

Corte comune al mappale 462 su più lati e fabbricato in aderenza al mappale 472.

Stato di possesso del bene

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di affitto agrario sottoscritto in data 02/10/2019 con decorrenza 02/10/2019 e termine l'01/10/2034 e registrato il 12/11/2019 a Stradella (PV) alla Serie 3T n. 2204.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Non risultano difformità come indicato 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.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente ad eccezione della domanda giudiziale trascritta a Voghera (PV) il 19/04/2006 ai numeri 3635/2513 in forza di domanda del 28/03/2006 numero repertorio 1624.

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

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

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **22/10/2024 alle ore 15.00**, presso lo Studio del dott. Stefano Broglia sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, telefono 0382-26680/26983, fax 0382/24272, indirizzo email: s.brogli@studioricevuti.it, al prezzo di:

- **Lotto 1 € 8.700,00 (ottomilasettecento/00),**
- **Lotto 2 € 10.500,00 (diecimilacinquecento/00).**

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

- **Lotto 1 € 6.525,00 (seimilacinquecentoventicinque/00),**
- **Lotto 2 € 7.875,00 (settemilaottocentosettantacinque/00).**

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 che dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo studio del Professionista Delegato **entro le ore 12.00 del giorno 21/10/2024**.
- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto dovranno pervenire in **busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo Studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita 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'indicazione 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 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 di esclusione;
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 (centoventi) giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale** intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 31/2022”**, 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; resta escluso ogni pagamento in forma telematica.
 - Si avvisa che ai sensi dell'art.177 disp. att. Cpc l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è 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 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 **22/10/2024**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- **OFFERTE VALIDE:**

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti valori:

- € 6.525,00 (seimilacinquecentoventicinque/00), per il *Lotto 1*,
- € 7.875,00 (settemilaottocentotrentacinque/00) per il *Lotto 2*.

Le offerte di cui sopra, per poter essere considerate valide, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- **OFFERTE INEFFICACI:**

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi appena sopra indicati, 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 al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta indicato e lo stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando,
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, non si farà luogo alla vendita solamente 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, per tutti i lotti, è pari ad € 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore, il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

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 sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. 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/ipocatastale 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 (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) 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 € 500.000,00Il tutto oltre Iva (22%) e cassa previdenziale (4%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno

dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore–, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:
 - a) Se degli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
 - b) Se gli immobili sono occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - gli immobili saranno trasferiti **OCCUPATI.**

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 gli immobili siano liberati 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 il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al Decreto di Trasferimento.
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare – prima di procedere con l'inserimento dell'offerta – esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma 4 o al comma 5 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 nel caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione dell'offerta dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento 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 nel presente avviso; se è inferiore di oltre ¼ al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile cancellare o modificare 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: IT78E0569611301000007946X33 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 31/2022 con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su 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 email al gestore della pubblicità all'indirizzo 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 lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente, che ha trasmesso l'offerta in via telematica, un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il delegato.

La gara, che si svolge 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 2 (due) minuti.

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

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

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

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **22/10/2024**, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo 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 base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti valori:

- € 6.525,00 (seimilacinquecentoventicinque/00), per il *Lotto 1*,
- € 7.875,00 (settemilaottocentottantacinque/00) per il *Lotto 2*.

Le offerte di cui sopra, per poter essere considerate valide, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del

prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI:

Saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori agli importi appena sopra indicati, 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 al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base d'asta indicato e lo stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, l'offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando,

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore al prezzo base stesso diminuito di $\frac{1}{4}$, non si farà luogo alla vendita solamente 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, per tutti i lotti, è pari ad € 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore, il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

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 sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. 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/ipocatastale 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 (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) 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 cassa previdenziale (4%);

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo;
- La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22/01/08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:

a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

b) Se gli immobili sono venduti occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - gli immobili saranno trasferiti OCCUPATI.

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 gli immobili siano liberati 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 il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

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

Pavia, 26/07/2024

Il Professionista Delegato
dott. Stefano Broglia

