



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

R.G. N. 430/2021- dott. Alessandro MAIOLA

IL GIUDICE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista **avv. Mara Centenaro**, con studio in Pavia, Corso Mazzini n. 1/A –
Telefax: 0382.302492; Cell. 331.4496578; e-mail: segreteria.centenaro@virgilio.it — pec:
mara.centenaro@pavia.pecavvocati.it

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio immobiliare come infra descritto.

IN GARLASCO (PV) VIA CASCINA BARBESINA

Lotto n. 3 già aggiudicato.

LOTTO UNICO (Lotto 1 e 2 in perizia)

IN GARLASCO (PV) VIA CASCINA BARBESINA N.7, FRAZIONE SAN BIAGIO

Abitazione in cascinale con locali accessori esterni: L'abitazione è parte del vecchio impianto cascinale della seconda metà del XIX secolo, articolata su due livelli fuori terra, affacciati su corte ad uso non esclusivo. Al piano terra si trova un ampio locale con cucina a vista angolare, con ripostiglio ricavato nel sottoscala, una camera e un bagno. Al primo piano si trova un bagno, una camera da letto e un locale. All'esterno si trova un ripostiglio, ripostiglio, originariamente articolato su due livelli i cui spazi erano collegati da corpo scale lineare interno. Ad oggi si rileva un unico ambiente a doppia altezza. Piena proprietà' – sup.138 mq. Inoltre, è presente un **fabbricato accessorio articolato su due livelli** comprendente locale al piano terra (ex stalla) con annesso portico e legnaia al piano primo. La superficie commerciale dei beni è pari a 52,00 mq. Piena proprietà'.

Gli immobili risultano così censiti al Catasto Fabbricati del detto comune:

Abitazione: Foglio 9, particella 799, subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 140,00 m2, Rendita € 364,10, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1;

Locale esterno: Foglio 9, particella 799, subalterno 3, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza 22,00 m2, Superficie catastale 63,00 m2, Rendita € 23,86, Cascina Barbesina n. 7, piano T-S1.

Fabbricato accessorio: Foglio 9, particella 800, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 35,00 m2, Superficie catastale 62,00 m2, Rendita € 77,73, Cascina Barbesina n. 7, piano T-1..

COERENZE

Bene di cui al mappale 799 subalterno 2: a corpo da nord in senso orario: subalterno 1 del mappale 799, beni di cui al mappale 385 e mappale 834, tutti del foglio 9 di Garlasco.

Bene di cui al mappale 799 subalterno 3: a corpo da nord in senso orario: su tutti lati area esterna di cui al subalterno 1 del mappale 799 del foglio 9 di Garlasco.

Bene di cui al mappale 800, a corpo da nord in senso orario: bene di cui ai mappali 385, 825.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Liberi. Chiavi in possesso del custode giudiziario.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Le intestazioni catastali sono corrette e la relativa rappresentazione corrisponde allo stato dei luoghi ad eccezione di alcuni punti meglio descritti nella perizia (paragrafo n. 9).

In riferimento al fabbricato accessorio si rileva che dalle ricerche svolte dal CTU presso gli archivi degli Uffici comunali di Garlasco, l'immobile risulta di edificazione ante 01/09/1967 e non sono state reperite pratiche edilizie a riguardo. In merito a quanto emerso dalle ricerche svolte, non si possiede una base di riferimento su cui esprimere la conformità edilizia dell'immobile. Le intestazioni catastali sono corrette e la relativa rappresentazione corrisponde allo stato dei luoghi. Non è stata possibile la misurazione della legnaia al piano primo, perciò i valori delle altezze sono riportati come da planimetria catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Si veda la perizia

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

nessuno

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato del CTU, cui si rimanda, e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali.

PREZZO BASE COMPLESSIVO: € 29.153,00 (Euro ventinovemilacentocinquantatrè//00).

SARANNO COMUNQUE RITENUTE VALIDE, AL FINE DI PARTECIPARE ALLA GARA, OFFERTE NON INFERIORI AL PREZZO BASE RIDOTTO DI $\frac{1}{4}$ pari ad € 21.865,00 (Euro ventunomilaottocentosessantacinque//00)

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

PREMESSO:

che il Giudice istruttore ha disposto procedersi con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;

che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

AVVISA

che il Giudice ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa l'asta per il giorno **14 NOVEMBRE 2024 alle ore 16.00** presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Mara Centenaro, sito in 27100 Pavia (PV), in Corso G. Mazzini n. 1/A.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte di acquisto **per ogni lotto** 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 **entro le ore 12:00 del giorno precedente, previo appuntamento.**

COME PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte dovranno pervenire in **busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta — che può anche essere persona diversa dall'offerente — il nome del Professionista Delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento d'identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA. L'offerta **in marca da bollo da € 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 un 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 **"Proc. Esec. immobiliare n. 430/2021 Trib. di Pavia RGE"**, di importo **non inferiore al 10,00 % del prezzo offerto**, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; è 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 e nelle forme e nei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'offerta presentata è irrevocabile.

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente 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 **14 NOVEMBRE 2024 alle ore 16.00**, presso il suo studio, sito in Pavia, Corso G. Mazzini n. 1/A, 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 al prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, presentate entro le 12,00 del giorno antecedente la gara, cauzione pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto. Il Delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, **od inferiori al prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10,00 % del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA. Se l'offerta è pari o superiore **al prezzo base previsto per ogni singolo lotto** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo è compreso tra **il prezzo base previsto per ogni singolo lotto ed il prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, l'offerta è accolta salvo che:

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

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta **ma comunque pari o superiore al prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. **La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00.**

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 facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure per il periodo feriale. Si invitano pertanto gli offerenti che intendono saldare il prezzo con il mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

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):

Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;

Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;

Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00;

il tutto oltre IVA (22,00 %) e C.p.A. (4,00 %), oltre le imposte di bollo, ove previste.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 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 degli 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 trascrizione 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 Professionista 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 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.
resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Ivg Vigevano tel: 0381/691137**

FATTA AVVERTENZA

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

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12,00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA. Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "manuale Utente". L'accesso al portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

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

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

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

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

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE. Ciascun concorrente per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT35V056965568000016441X56 (Banco popolare di Sondrio)** con la seguente causale: **"Proc. Esec. Immobiliare n. 430/2021 Trib. di Pavia RGE"**, 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 bancaria del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

ASSISTENZA. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo 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 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 certificato indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso **dal gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide nonché gli offerenti 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 e una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA. L'offerta è irrevocabile. L'offerente deve parlare e comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente 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 **14 NOVEMBRE 2024 alle ore 16.00**, presso il suo studio, sito in Pavia, Corso G. Mazzini n. 1/A, 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 al prezzo base ridotto di un quarto**, presentate entro le 12,00 del giorno antecedente la gara, cauzione pari o superiore al 10,00 % del prezzo offerto.

OFFERTE INEFFICACI. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, **od inferiori al prezzo base per ridotto di un quarto**, o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10,00 % del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA. Se l'offerta è pari o superiore al **prezzo base previsto per ogni singolo lotto** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo è compreso tra **il prezzo base previsto per ogni singolo lotto ed il prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, l'offerta è accolta salvo che:

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

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE. Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta **ma comunque pari o superiore al prezzo base per il singolo lotto ridotto di un quarto**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. **La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00.**

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 facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure per il periodo feriale. Si invitano pertanto gli offerenti che intendono saldare il prezzo con il mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

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):

Euro 693,00 per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00;

Euro 968,00 per acquisti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00;

Euro 1.243,00 per acquisti superiori ad Euro 500.000,00;

il tutto oltre IVA (22,00 %) e C.p.A. (4,00 %), oltre le imposte di bollo, ove previste.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 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 degli 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 trascrizione 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 Professionista 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 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Ivg Vigevano tel: 0381/691137**

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e s.s. 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.

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

Pavia, lì 21.06.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Mara Centenaro