



## TRIBUNALE DI PAVIA

### UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

#### IV AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare n. 396/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione  
ha delegato

alle operazioni di vendita, con ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa in data 11.5.2022 e comunicata in data 12.5.2022, il Professionista Avv. Antonio De Cesare, con studio in Vigevano (PV) - Via Santa Croce n. 7 (tel. 0381/82073 - telefax 0381/644393, e-mail: [avvocato@adecesare.it](mailto:avvocato@adecesare.it) - P.E.C.: [antonio.decesare@vigevano.pecavvocati.it](mailto:antonio.decesare@vigevano.pecavvocati.it)),

**disponendo**

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato così descritto:

**LOTTO 1**

**COMUNE DI SIZIANO (PV) - LOCALITA' CASCINA FORNASETTA - VIA VIGENTINA N. 2**

piena proprietà di un complesso destinato alla ristorazione, con annessi accessori e pertinenze, disposto su due piani fuori terra, oltre ad un appartamento di civile abitazione destinato ad alloggio del conduttore/manager dell'attività, composto da due locali, bagno, ripostiglio, terrazzo e due balconi, posto a piano primo del medesimo complesso.

La superficie commerciale complessiva del compendio è pari a mq. 2.250, comprensiva delle superfici del ristorante, dell'abitazione, del cortile/giardini interni e del sedime di cui al mappale 225 - subalterno 4 adibito in parte a parcheggio.

Il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano (PV) alla **sezione urbana B - foglio 3 - mappale 225 - subalterno 1** (cat. D/2, Via Vigentina snc, PT-1, R.C. € 23.918,16) quanto al fabbricato adibito a ristorante, alla **sezione urbana B - foglio 3 - mappale 225 - subalterno 2** (cat. A/3, Via Vigentina snc, P1, classe 2,

consistenza vani 4, superficie catastale mq. 100, totale escluse aree scoperte mq. 88, R.C. € 299,55) quanto all'abitazione ed alla **sezione urbana B - foglio 3 - mappale 228** (cat. area urbana, Via Vigentina snc, PT, consistenza mq. 313) quanto al terreno costituente parte della rotatoria stradale di accesso al compendio pignorato.

Compete agli immobili il cortile pertinenziale, in parte adibito a parcheggio pubblico, censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano alla **sezione urbana B - foglio 3 - mappale 225 - subalterno 4** (bene comune non censibile, Via Vigentina snc, PT) corrispondente al foglio 8 - mappale 225 (ente urbano, ha01 are14 ca87) del N.C.T..

Si precisa che sul terreno costituente parte della rotatoria stradale di accesso al compendio pignorato, censito al N.C.E.U. del Comune di Siziano alla sezione B - foglio 3 - mappale 228 (corrispondente al foglio 8 - mappale 228 del N.C.T. di are03 ca13 - ente urbano di mq. 313), grava Decreto di esproprio per opere di Pubblica Utilità n. 668 emesso in data 16.2.2015 dalla Provincia di Pavia. Il decreto risulta essere stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pavia in data 17.2.2015 al n. 397 ma non trascritto; il predetto terreno, che pertanto è ancora intestato all'esecutato, deriva dal frazionamento del 2013 dell'originario mappale 225 (di are01 ca18) del N.C.T. e risulta pignorato nell'ambito della presente procedura. Tale circostanza risulta ininfluenza sul valore del lotto, non avendo il terreno valore economico.

Coerenze in corpo: mappali 89, 88, 87, mappale 77 con al di là Strada Provinciale Milano - Pavia (Vigentina), mappali 229 e 231, Roggia Cattanea, il tutto al foglio 8 (corrispondente al foglio B/3 del C.F.).

Stato di possesso: è in corso la liberazione a cura del Custode Giudiziario in forza dell'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione.

Certificazione energetica: con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.7.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale: sono state riscontrate difformità nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso di alcuni locali, che potranno essere rimessi in pristino o sanati con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale, con una spesa minima quantificata in € 10.000,00, già decurtata dal prezzo base d'asta. Le tettoie

realizzate senza titoli sono abusive e dovranno essere demolite e smaltite con una spesa minima di € 10.000,00, già decurtata dal prezzo base d'asta.

Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto rilevato nel sopralluogo dal C.T.U.; occorrerà provvedere alla rettifica delle schede con costi ricompresi negli importi sopra indicati. Il perito segnala altresì che nelle planimetrie è errata l'indicazione del Nord.

Vincoli giuridici: una porzione - per una superficie di mq. 2.260 - del grande parcheggio antistante il complesso che insistente sul foglio 8 - mappale 225 è asservita all'uso pubblico in virtù di un *Atto unilaterale d'obbligo edilizio* trascritto in data 8.7.2011 ai nn. 78064/45190 a favore del Comune di Siziano attinente la Convenzione Edilizia per disciplinare il Permesso di Costruire relativo alla realizzazione dell'hotel/motel attiguo (già lotto 2).

Ulteriori informazioni: l'accesso ed il recesso ai beni avviene con transito sul mappale 229 (porzione di rotatoria) e sul mappale 231, beni di cui all'hotel/motel attiguo (già lotto 2).

Il Professionista Delegato rende noto che il Custode Giudiziario, con relazione depositata il 02.05.2024, ha segnalato che nella sala principale dell'immobile destinato a ristorante sono presenti infiltrazioni dovute dall'asportazione dei pluviali di rame da parte di ignoti; inoltre, sempre ad opera di ignoti, sono state asportate le caldaie murali e l'impianto elettrico.

Valore complessivo: il valore complessivo del bene al lordo delle decurtazioni indicate in perizia è di € 2.700.000,00.

Il tutto come meglio descritto nella C.T.U. redatta dall'Arch. Fabio Malandra in data 28.4.2022, pubblicata sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it), elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui richiamato e trascritto, unitamente alla delega di vendita.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

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

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

**avvisa**

che, avendo il Giudice dell'Esecuzione provveduto ai sensi dell'art. 569 c.p.c., la vendita senza incanto si terrà il giorno

**14 NOVEMBRE 2024 ORE 16,00**

in Vigevano (PV) - Via Santa Croce n. 7 presso lo studio del sottoscritto Avv. Antonio De Cesare al prezzo di € 959.800,00; saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 719.850,00 (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 presentare la propria offerta, entro e non oltre le ore 12,00 del 13 NOVEMBRE 2024, depositandola in Vigevano (PV) - Via Santa Croce n. 7 presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Antonio De Cesare, PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AL NUMERO 0381/82073.**

#### **COME PRESENTARE L'OFFERTA**

Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa, la quale dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato.

A pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, ad eccezione del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - del nome del Professionista Delegato, della data e dell'ora della vendita.

#### **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.

Se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere prodotti: a) un idoneo certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risultino la costituzione della società stessa ed i poteri conferiti all'offerente; b) copia di un documento di identità valido e non scaduto del legale rappresentante della società.

Nella busta dovrà altresì essere inserita copia di un documento

di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.  
Si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà presentarsi personalmente il giorno fissato per la vendita;

2) i dati identificativi dell'immobile, ivi compresa l'indicazione del lotto;

3) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore a quello sopra indicato;

4) il termine, non superiore a 120 giorni e mai prorogabile, entro il quale l'offerente pagherà il prezzo e le annesse imposte.

A titolo di deposito cauzionale dovrà essere allegato all'offerta un assegno circolare non trasferibile o un vaglia postale, intestato a "**Tribunale di Pavia - n. 396/2021 R.G.E.**" e di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, con avvertimento che tale cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si avverte che è esclusa ogni forma di pagamento telematica.

Si avvisa che, ai sensi dell'art. 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente sarà 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 sopra indicati, impedisce 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); l'avvocato potrà altresì partecipare all'asta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si avverte che, nelle seguenti ipotesi, si procederà comunque all'aggiudicazione anche in caso di assenza dell'offerente: a) se l'offerta è unica; b) se, in presenza di più offerte, quella avanzata da chi è assente risulti essere la più alta e nessun altro dei presenti decida di partecipare alla gara.

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

Nel giorno della vendita senza incanto, così come sopra indicato, il sottoscritto Professionista Delegato provvederà, presso il proprio Studio, ad aprire le buste e ad esaminare le offerte ivi contenute.

#### OFFERTE VALIDE

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al

prezzo indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad € 719.850,00 (prezzo base ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

Il Professionista Delegato farà annotare sulla busta all'offerente la data e l'ora di consegna, siglando poi la busta stessa.

#### OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 719.850,00 o ancora prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nel caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore ad € 959.800,00, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 959.800,00 ed € 719.850,00, l'offerta è accolta, salvo che: a) non siano presentate istanze di assegnazione; b) il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E., evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Nel caso di presenza di più 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 all'esito della gara risulti inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 719.850,00, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E., evidenziando e motivando l'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 di ogni rialzo è di € 10.000,00.**

#### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

A pena di decadenza e perdita della cauzione, l'aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque entro il minor termine da lui indicato nell'offerta in busta chiusa, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, e gli oneri accessori sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che verrà indicato dal Professionista Delegato.

Il pagamento potrà avvenire con assegno circolare, vaglia postale o con bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura esecutiva entro il termine sopra indicato.

L'aggiudicatario ha la facoltà di mutuare anche l'intera somma, ma non sono ammessi pagamenti rateali del saldo prezzo.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non è mai prorogabile ma gode della sospensione feriale dei termini dall'1 al 31 agosto (come espressamente previsto nell'ordinanza di delega in data 11.5.2022).**

#### **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 versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento ed escluse le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale): 1) € 693,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti inferiori ad € 100.000,00; 2) € 968,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; 3) € 1.243,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti superiori ad € 500.000,00.
- L'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine previsto per il prezzo, anche l'imposta di registro/I.V.A. ed ogni altro onere fiscale dovuto, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato; a tal fine quest'ultimo procederà a liquidare le imposte ed a richiederne il versamento all'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva insieme al saldo prezzo, ma con due distinti versamenti (uno relativo al saldo prezzo ed uno relativo alle imposte liquidate); il Professionista Delegato pagherà poi le imposte, utilizzando l'apposito modello F24, che provvederà successivamente a depositare insieme all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà in ogni caso quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta al momento dell'aggiudicazione, rendendo all'uopo le prescritte dichiarazioni e, se richiesto, dovrà produrre la relativa documentazione entro il medesimo termine stabilito per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali dif-

ferenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si ricorda che ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 22.1.2008 n. 37, e che la vendita stessa per nessun motivo potrà essere revocata; per tale ragione l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di varia natura (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che: **a) se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario; b) se l'immobile è occupato dal debitore, l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.** In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza da trasmettersi a 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 Giudiziario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal G.E. In detta evenienza **il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.**

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

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

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Lodi (Pavia (PV) - Via Saragat n. 19, 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 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 di P.E.C. 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 P.E.C. di cui al comma 6 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 in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità valido e non scaduto 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 è inammissibile: 1) se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 3) 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 medesimo 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: **IT07Y084402300000000271295** con la seguente causale: **PROC. ESEC. IMM. R.G.E. 396/2021 con indicato un "nome di fantasia"**.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

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

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02/80030011 dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato

dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base, 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 Professionista Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un 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 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); l'avvocato potrà altresì partecipare all'asta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c..

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

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

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

Nel giorno della vendita senza incanto, così come sopra indicato,

il sottoscritto Professionista Delegato provvederà, presso il proprio Studio, ad aprire le buste e ad esaminare le offerte ivi contenute (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 ad € 719.850,00 (prezzo base ridotto del 25%), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

#### OFFERTE INEFFICACI

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine o inferiori ad € 719.850,00 o ancora prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

#### SVOLGIMENTO DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Nel caso di presenza di una sola offerta: se l'unica offerta è pari o superiore ad € 959.800,00, la stessa sarà senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 959.800,00 ed € 719.850,00, l'offerta è accolta, salvo che: a) non siano presentate istanze di assegnazione; b) il Professionista Delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E., evidenziando e motivando l'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

Nel caso di presenza di più 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 all'esito della gara risulti inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € 719.850,00, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato ritenga di rimettere gli atti al G.E., evidenziando e motivando l'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 di ogni rialzo è di € 10.000,00.**

#### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

A pena di decadenza e perdita della cauzione, l'aggiudicatario, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione o comunque entro il minor termine da lui indicato nell'offerta in busta chiusa, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, e gli oneri accessori sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva che verrà indicato dal Professionista Delegato.

Il pagamento potrà avvenire con assegno circolare, vaglia postale o con bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed

effettiva disponibilità della procedura esecutiva entro il termine sopra indicato.

L'aggiudicatario ha la facoltà di mutuare anche l'intera somma, ma non sono ammessi pagamenti rateali del saldo prezzo.

**Il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori non è mai prorogabile ma gode della sospensione feriale dei termini dall'1 al 31 agosto (come espressamente previsto nell'ordinanza di delega in data 11.5.2022).**

#### **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 versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento ed escluse le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale): 1) € 693,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti inferiori ad € 100.000,00; 2) € 968,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00; 3) € 1.243,00 (oltre I.V.A. 22% e C.P.A. 4%) per acquisti superiori ad € 500.000,00.

- L'aggiudicatario dovrà versare, nello stesso termine previsto per il prezzo, anche l'imposta di registro/I.V.A. ed ogni altro onere fiscale dovuto, nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato; a tal fine quest'ultimo procederà a liquidare le imposte ed a richiederne il versamento all'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva insieme al saldo prezzo, ma con due distinti versamenti (uno relativo al saldo prezzo ed uno relativo alle imposte liquidate); il Professionista Delegato pagherà poi le imposte, utilizzando l'apposito modello F24, che provvederà successivamente a depositare insieme all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà in ogni caso quello indicato nella offerta in busta chiusa.

- Qualora l'aggiudicatario intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta al momento dell'aggiudicazione, rendendo all'uopo le prescritte dichiarazioni e, se richiesto, dovrà produrre la relativa documentazione entro il medesimo termine stabilito per il versamento del prezzo.

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il compendio pignorato si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. 6.6.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinen-

ze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita viene effettuata a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- Si ricorda che ai sensi dell'art. 2922 c.c. la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 D.M. 22.1.2008 n. 37, e che la vendita stessa per nessun motivo potrà essere revocata; per tale ragione l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di varia natura (ivi compresi, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che: **a) se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario; b) se l'immobile è occupato dal debitore, l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.** In tale ultima ipotesi l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza da trasmettersi a 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 Giudiziario entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal G.E. In detta evenienza **il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2 c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.**

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

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

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

<https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>,  
<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Lodi (Pavia (PV) - Via Saragat n. 19, tel. 0382/539013)**.

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

Vigevano, 24 giugno 2024.

**Il Professionista Delegato  
(Avv. Antonio De Cesare)**