



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**AVVISO DI VENDITA**  
Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 258/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**Dott. Antonio Maria Codega**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Edoardo Sampietro con studio in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2, tel. 0382/303779,

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

Descrizione degli immobili

**LOTTO UNICO**

Casa unifamiliare a due piani fuori terra, composta da due locali e bagno al piano terra, due locali al piano primo con annesso box adiacente al fabbricato e terreno circostante di proprietà esclusiva (quota di proprietà di 1/1), sita nel Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.

Gli immobili risultano così accatastati al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo Lomellina:

- (Abitazione) Foglio 3, mappale 1293 sub. 2, categoria: A/4, classe: 3, consistenza: 4,0 vani, Superficie catastale: totale 99 m2 escluse aree scoperte 99 m2 , Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T-1, rendita: € 111,55;
- (Autorimessa) Foglio 3, mappale 1293 sub. 3, categoria: C/6, classe: 2, consistenza: 23 m2 , Superficie catastale: 30 m2 , Vicolo Della Rizza n. 10, Piano T, rendita: € 43,95.

I fabbricati insistono su un'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Sant'Angelo Lomellina (PV) al Foglio 3, mappale 1293, superficie: 188 mq. (Ente Urbano).

L'area cortilizia di proprietà esclusiva, accatastata al Catasto Fabbricati del Comune di Sant'Angelo Lomellina al Foglio. 3 mappale 1293 sub. 1, non risulta catastalmente attribuita in proprietà in quanto trattasi di bene comune non censibile.



### Coerenze come indicate in perizia:

Coerenze da nord dei beni in corpo alla mappa di Catasto Terreni particelle 1449; 1265; 154;

ad est unità immobiliare di cui alla part. 1265;

a sud unità immobiliare di cui alla part. 154;

a Ovest parte di cui alla part. 154 ed in parte il Vicolo Rizza.

*Salvo migliori e come in fatto.*

### Stato di possesso dei beni

Il CTU riferisce nella sua perizia che: *“Alla data del sopralluogo, eseguito forzosamente con l’assistenza del custode giudiziario il 21.12.2023, i beni risultavano liberi essendo l’esecutato deceduto il 31.10.2023”.*

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

La perizia del CTU Arch. Gianni Castellani, alla quale si rimanda integralmente e che è pubblicata sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita ed al presente avviso di vendita, evidenzia quanto segue:

#### *“4.3.1 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia:*

*Pratiche edilizie: L’immobile risulta edificato prima del 01/09/1967 dopo tale data risulta posizionato, senza titolo edilizio, un cancello d’ingresso in ottemperanza ai patti contenuti all’art. 3 dell’atto di acquisto. (sanabile). Inoltre è stato edificato, lungo il sedime nord-est, un porticato esterno costruito senza autorizzazione edilizia (da rimuovere in quanto non sanabile) P.G.T. vigente: tessuto residenziale aperto a bassa densità*

*Diffformità riscontrate: porticato esterno eseguito senza autorizzazione edilizia (da rimuovere in quanto non sanabile)*

#### *4.3.2 Accertamento di conformità Catastale:*

*in Sant’Angelo Lomellina (PV), Via Rizza n° 13/A.*

*Diffformità riscontrate: con l’eccezione del portichetto eseguito senza titolo la planimetria catastale rappresenta lo stato di fatto. Il numero civico è 13/A anziché 10”.*

### Vincoli giuridici

Dalla CTU non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell’acquirente.

\* \* \* \* \*

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

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



## AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili facenti parte del LOTTO UNICO, sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **20 novembre 2024 alle ore 10.00** presso lo Studio del medesimo, in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2, al prezzo di **Euro 63.400,00 (sessantatremilaquattrocento/00)**.

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, le offerte non inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, ovvero non inferiori ad Euro 47.550,00 (quarantasettemila cinquecentocinquanta/00) come da condizioni sotto riportate.**

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 19 novembre 2024 previo appuntamento (da richiedere telefonicamente al numero 0382/303779)**.
- **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 di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta, del codice fiscale, del permesso di soggiorno - se cittadino non comunitario - nonché, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, una copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**  
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16.00**, sottoscritta dall'/dagli offerente/i e dovrà riportare:
  1. se l'offerente è una persona fisica, le complete generalità dell'offerente, compresi il luogo e la data di nascita, la residenza e/o il domicilio, lo stato civile ed altresì il recapito telefonico e, qualora ne sia in possesso, un indirizzo e-mail o PEC, l'indicazione del codice fiscale (ed eventualmente della partita IVA qualora l'offerta sia effettuata nell'ambito dell'esercizio d'impresa o professione) e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indica-



ti anche i corrispondenti dati del coniuge e dovrà comunque essere prodotto l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio in caso di offerta presentata da persona coniugata); per escludere i beni aggiudicati della comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.); se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata a nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente a copia del documento d'identità del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare il bene 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 al **“Tribunale di Pavia - RGE 258/2023”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
  - **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA**
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **L'offerta presentata è irrevocabile.**  
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti sono tenuti a partecipare personalmente alla gara o a mezzo di un avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche nei seguenti casi:
    - se l'offerta è unica, in caso di mancata presenza dell'offerente o se l'offerente è off-line;
    - per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente o dell'offerente on-line risulta essere la maggiore e nessun altro presente o on-line decide di partecipare alla gara.



- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara se presenti, o comunque nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
- Il giorno **20 novembre 2024 alle ore 10,00**, presso lo Studio sito in Piazza della Vittoria n. 2 a Pavia, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE**: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **Euro 47.550,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- **OFFERTE INEFFICACI**: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **Euro 47.550,00**, 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 ad **Euro 63.400,00**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra: **Euro 47.550,00 ed Euro 63.400,00**, 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 sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.**PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE**: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e verrà aggiudicato il lotto a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.  
 Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 47.550,00**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00**.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

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



## **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:



- a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**
- In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
- In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

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

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.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 – Filiale di Vigevano, Strada Dei Rebuffi, n. 43, telefono 0381/691137.

### **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 (*i.e.* **19 novembre 2024**) all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

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 saran-



no 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 IBAN sono: **IT80Y0569611300000006892X36** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 258/2023 con indicato un "nome di fantasia".

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

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

La copia della contabile del versamento deve essere allegata - a pena di nullità - nella busta telematica contenente l'offerta.

### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà rivolgersi al gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: (i) telefono: 0586/20141; (ii) email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra 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 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 (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 comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta 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 **20 novembre 2024 alle ore 10.00**, presso lo Studio dell'Avv. Edoardo Sampietro sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2, 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 ad **Euro 47.550,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **Euro 47.550,00**, 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 ad **Euro 63.400,00**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra:

**Euro 47.550,00 ed Euro 63.400,00**, 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 sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e verrà aggiudicato il lotto a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **Euro 47.550,00**, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad **Euro 1.000,00**.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

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

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;

Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

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



- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo 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 ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**
- In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
- In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvede-



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

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

\* \* \* \* \*

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

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.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 – Filiale di Vigevano, Strada Dei Rebuffi, n. 43, telefono 0381/691137.

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

Pavia, 7 agosto 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Edoardo Sampietro

