



**TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 349/2020

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

Le operazioni di vendita al Professionista Dott. Nunziata Alessandrino, commercialista con studio in Vigevano, via Tommaso Grossi n. 17, mail nunzia.alessandrino@virgilio.it,

DISPONENDO

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

Descrizione dell'immobile

LOTTO UNICO

In Comune di SAN GIORGIO DI LOMELLINA Via Alberto Pavesi - Cascina Cesarina.

Intera quota di proprietà di beni appartenenti ad azienda agricola inattiva composti da: mq 3.787,0 di terreno agricolo, n. 4 porzioni di fabbricati di civile abitazione, mq. 3.938,15 di capannoni agricoli coperti da lastrici solari, mq 799,87 di annessi depositi, manufatti e tettoie, mq. 563,51 di capannone agricolo coperto da lastrico solare e mq. 8.140,0 di sedime pertinenziali in proprietà esclusiva.

Consistenza commerciale complessiva unità principali: mq. 17.620,68.

Il vetusto fabbricato di civile abitazione è composto da n. 3 unità immobiliari: due unità abitative ed un'unità a servizio diretto dell'attività produttiva.

I suddetti beni sono di seguito dettagliati:

-Terreno agricolo di forma rettangolare regolare con orografia pianeggiante, della superficie commerciale di mq. 3.787,00.

Catasto Terreni di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 288 (catasto terreni), qualita/classe Semin Irrig, superficie 3.787 mq.

-Porzione A di fabbricato di civile abitazione della superficie commerciale di 136,09 composto da ingresso, sala da pranzo, angolo cottura, vano sottoscala, soggiorno e piccolo wc, al piano terra; scala di accesso al piano primo con disimpegno, bagno, camera doppia e camera matrimoniale.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T-1.

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi.

Sono considerati a servizio dell'abitazione alcuni vetusti manufatti accessori posti in adiacenza al al fabbricato di civile abitazione: n. 2 piccole e fatiscenti baracche in legno uso ricovero attrezzi; n. 1 box prefabbricato in lamiera metallica uso ricovero attrezzi; n. 2 ripostigli vetusti e fatiscenti in muratura con tettoia in legno, rispettivamente uso ricovero attrezzi e lavanderia.

-Porzione "B" di fabbricato di civile abitazione, della superficie commerciale di 143,61, composto da scala esterna di accesso al piano primo, balcone, ingresso su disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera singola e camera matrimoniale; scala di accesso al piano sottotetto e locale sottotetto.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: 1.

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

-Porzione "C" di fabbricato di civile abitazione della superficie commerciale di **86,80** mq, che condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "D" del fabbricato di civile abitazione con alcuni capannoni agricoli ed altri fabbricati e manufatti ed è posizionata al piano terra, disposta su piano unico, si presenta in stato di abbandono e con destinazioni d'uso di 3 locali uso deposito/ripostiglio.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T.

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

Porzione "D" di fabbricato di civile abitazione, della superficie commerciale di **25,64** mq, condivide il medesimo identificativo catastale con la porzione "C" del fabbricato di civile abitazione, con alcuni capanni agricoli ed altri fabbricati e manufatti ed è posizionata al piano terra in corpo separato ma aderente al fabbricato principale, disposta su piano unico, si presenta in disuso e con destinazioni d'uso di ufficio: - locale singolo uso ufficio.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, indirizzo catastale: Via Alberto Pavesi n. 40, piano: T,

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario: Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

-Nove capannoni agricoli (da n. 1 a n. 9) composti da: locale tecnico, ampio locale uso allevamento avicolo. Le finiture e, ove presenti, gli impianti risultano datati, di media qualità e in pessimo stato di conservazione. Sono presenti alcuni impianti elettromeccanici in disuso, propri dell'attività di allevamento avicolo.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 3, categoria D/10, consistenza 0.

-Lastrici solari destinati a copertura dei suddetti capannoni agricoli

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 5, categoria F/5, consistenza 0,

Coerenze: Da nord-ovest, in corpo unico con gli altri fabbricati del Mapp 454, in senso orario:

Mapp 126, Mapp 127, 154, 271, 279, 155, 157, 156, Mapp. 167, Mapp 166, 257, 452, Via pubblica Alberto Pavesi

-Depositi, manufatti e tettoie

N.. 5 depositi/ripostigli (di cui due a due piani fuori terra), n. 1 tettoia aperta di collegamento tra l'edificio antistante il fabbricato di civile abitazione ed un capannone agricolo, n. 4 tettoie aperte a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 6, n. 2 depositi/ripostigli a servizio dei capannoni agricoli da n. 2 a n. 9, n. 1 lunga tettoia, n. 9 silos a servizio dei capannoni da n. 2 a n. 9, n. 2 silos a servizio dei capannoni n. 1 e n. 10. N. 1 piccolo manufatto prefabbricato in legno per il controllo degli accessi/uscite mezzi, n. 1 manufatto prefabbricato ad uso cella frigorifera e n. 1 cisterna contenente GPL (Gas Propano Liquido).

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 454 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0,

-Sedime pertinenziale della superficie commerciale di mq. **8.140,00**, classificato come bene comune non censibile.

-Capannone agricolo della superficie commerciale di mq **563,51**

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 292 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0,

-Lastrico solare destinato a copertura del suddetto capannone agricolo.

Catasto Fabbricati di Pavia – Comune di San Giorgio Lomellina

foglio 13 particella 292 sub. 2, categoria F/5, consistenza 0.

Conformità urbanistico edilizia

Sono state rilevate diverse difformità ben dettagliate nella perizia di stima a cui si rimanda per un attento esame.

Conformità catastale

Sono state rilevate difformità catastali ben dettagliate nella perizia di stima a cui si rimanda per un attento esame.

Le difformità catastali ed urbanistico-edilizie potranno essere regolarizzate ad un costo stimato dal CTU pari ad € 54.000,00, decurtati dal prezzo base d'asta. Gli oneri, i costi e gli adempimenti amministrativi relativi a tali regolarizzazioni resteranno interamente a carico dell'assegnatario.

Stato di possesso: giuridicamente liberi. L'aggiudicatario godrà della facoltà concessa dall'art. 560 c. 6, periodo ottavo e pertanto gli immobili, dopo il decreto di trasferimento, potranno essere liberati su istanza dello stesso aggiudicatario attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586 c. 2 cpc, da eseguirsi da parte del Custode entro il termine massimo di 120 giorni dall'istanza.

La liberazione potrà essere fatta direttamente dal Custode e con costi a carico della procedura. Il Custode procederà in autonomia sotto le direttive del Giudice dell'esecuzione. Qualora l'aggiudicatario volesse avvalersi di quest'ultima modalità di liberazione, dovrà formulare idonea istanza indirizzata al professionista delegato, con mezzo tracciabile, entro la data della firma del

decreto di trasferimento da parte del Giudice o far verbalizzare tale richiesta in sede di aggiudicazione.

Gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima del C.T.U., anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico-catastali, cui si rimanda, in quanto pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Il Professionista Delegato, 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 del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

6 DICEMBRE 2024 alle ore 11,00

Presso lo studio della Professionista Rag. Nunziata Alessandrino, in Vigevano, via Tommaso Grossi n. 17, al prezzo base di € 297.422,00 (euroduecentonovantasettemilaquattrocentoventidue/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 223.066,00 (euroduecentoventitremilasessantasei/00).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare l'offerta, **entro le ore 12,00 del giorno 5 DICEMBRE 2024.**
- **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 (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non deve 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 del documento di 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 il quale 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 prorogabili.**
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 349/2020”**, 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; 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 delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
 - **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**
Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di procuratore speciale nominato con atto notarile o scrittura privata (autenticata nelle firme da notaio) 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 nel 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 **6 DICEMBRE 2024 alle ore 11,00**, presso lo studio sito in Vigevano, via Tommaso Grossi n. 17, il Professionista Delegato Dott. Nunziata Alessandrino 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 **€ 297.422,00 (euroduecentonovanta-settemilaquattrocentoventidue/00)** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data 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 ad **€ 223.066,00 (euroduecentoventitremilasessantasei/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 **€ 297.422,00 (euroduecentonovantasettemila-quattrocentoventidue/00)** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 297.422,00 ed € 223.066,00** 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 PIU' OFFERTE:**

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 223.066,00** non si darà 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 (euromille/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, mediante assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario, **purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine su indicato**; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dall'1 al 31 agosto. **Termine non prorogabile.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro e, nel caso di operazione imponibile, dell'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. 22.01.2008 n. 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 dall'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. Se occupato da debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **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 mediante 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> e

<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 Vigevano Tel. 0381/691137 mail richiestevisite.vigevano@ifir.it.**

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 l'esperimento di 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 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'offerte 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 intestato a "TRIBUNALE DI PAVIA RGE 349/2020" le cui coordinate sono: IBAN IT60T0623023003000031018615 con la seguente causale: "PROC. ES. IMM. RGE 264/2020" seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare 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 gara immobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta 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 **6 DICEMBRE 2024 alle ore 11,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, in Vigevano via Tommaso Grossi 17, si 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 **€ 297.422,00 (euroduecentonovantasettemilaquattrocentoventidue/00)** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data 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 ad **€ 223.066,00 (euroduecentoventitremilasessantasei/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 **€ 297.422,00 (euroduecentonovantasettemilaquattrocentoventidue/00)** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€ 297.422,00 ed € 223.066,00** 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 PIU' OFFERTE:**

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 223.066,00** non si darà 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 (euromille/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, **mediante assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario**, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno 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 acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisiti 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.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

■ Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

■ Per 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> e <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 Vigevano Tel. 0381 691137 mail richiestevisite.vigevano@ifir.it.**

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

Vigevano, lì 10 luglio 2024

LA PROFESSIONISTA DELEGATA

