

TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**  
**Nella procedura esecutiva immobiliare**  
**R.G.E. N. 211/2023**  
**G.E. Dott. Erminio Rizzi**

Promossa da  
Ticino spv s.r.l.  
Contro  
-OMISSIS-

**IL GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **dott. Monica Di Giorgi**, Notaio in Pavia domiciliato presso l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14,

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

Descrizione dell'immobile:

**LOTTO UNICO: in Comune di Zibido San Giacomo (MI) - Via Papa Giovanni XXIII n. SNC - quota intera (1000/1000) della piena proprietà di:**area libera sulla quale insistono, in totale stato d'abbandono, alcuni prefabbricati e container oltre a mezzi di trasporto di materiali ingombranti. Urbanisticamente viene individuato come tessuto per attività produttive facente parte degli ambiti di rigenerazione (P.G.T. vigente - variante del 2022), secondo un programma integrato di intervento di rigenerazione urbana e territoriale descritto nella delibera n.10 del 22/07/2020 ai sensi dell'art. 8 e 8bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii. Il lotto è costituito da un ampio piazzale al quale si accede attraverso un cancello scorrevole con apertura elettrica. Oltre il cancello un viale, in comunione con la proprietà adiacente, consente l'accesso al piazzale. Il piazzale è recintato sui lati nord, est e ovest da muro di cinta basso con cancellata, mentre sul lato sud da muro di confine in moduli di contenimento prefabbricati di cemento armato. Il piazzale è in parte sterrato e in parte in battuto di cemento con perimetrazione tratta a verde con siepi, arbusti e aree verdi poco



curate.

Nella vendita è compresa una quota di comproprietà degli enti comuni ed in particolare dell'area identificata al catasto fabbricati con il foglio 18, mappale 488, identificata quale bene comune non censibile.

il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

**Foglio 18, mappale 508**, Via Papa Giovanni XXIII n. SNC, piano T, categoria F1 - mq. 51

**mappale correlato al catasto terreni Foglio 18, mappale 508** - ENTE URBANO

e censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

**Foglio 18, mappale 441** - PRATO IRRIG cl. U, RD Euro 13,13, RA Euro 9,53

**Foglio 18, mappale 451** - PRATO MARC cl. 1, RD Euro 0,79, RA Euro 0,72

**Foglio 18, mappale 457** - REL ACQ ES

**Foglio 18, mappale 505** - PRATO IRRIG cl. U, RD Euro 16,59, RA Euro 12,05

## **AVVERTENZE**

E' trascritta Convenzione edilizia in data 17.12.2001 ai nn. 19159/11526 atto Notaio Luciano Quaggia del 29.11.2001 nn. 189234/18165; il quadro D della nota di trascrizione dell'atto di provenienza di parte eseguita recita testualmente: " le aree in oggetto sono comprese in piani di zona particolareggiata come risulta dalla convenzione del venditore con il comune di zibido san giacomo ricevuta dal notaio di milano Luciano Quaggia il 29.11.2001 nn. 189234/18165 di repertorio, in corso di registrazione e trascritta a pavia il 17.12.2001 ai nn. 19159/11526; l'utilizzazione dell'area a fini edificatori avverrà entro cinque anni dalla data odierna."

il perito rileva che i terreni si presentano in buono stato manutentivo con strutture amovibili e prefabbricati che necessitano rimozione e smaltimento. I terreni sono ubicati in area produttiva e confinano con il sedime dell'autostrada pertanto con vincoli oggettivi e intrinseci che riducono l'appetibilità. Inoltre all'accesso al lotto avviene tramite mappale su



cui insiste una quota di comproprietà con il mappale attiguo. Tuttavia vanno considerate le potenzialità legate alla capacità edificatoria e al buono stato manutentivo

**Difformità urbanistico edilizie e catastali indicate in perizia  
Il tutto come meglio descritto in CTU cui si rimanda.**

#### **STATO DI POSSESSO**

L'immobile risulta occupato da parte esecutata

Per informazioni, aggiornamento, verifica dello stato occupativo si prega di rivolgersi sempre al custode giudiziario, prima del deposito dell'offerta, in quanto lo stato di possesso segnalato nell'avviso di vendita è meramente indicativo.

Al momento dell'aggiudicazione e sino all'emissione del decreto di trasferimento, parte aggiudicataria potrà sottoscrivere, con mezzo tracciabile, la richiesta, al Giudice, di emissione di ordine di liberazione. Parte aggiudicataria gode, infatti, della facoltà concessagli dall'art. 560 c.p.c. co 6 periodo ottavo e cioè che la liberazione del bene aggiudicato venga effettuata, a spese della procedura esecutiva, tramite il custode giudiziario. Se l'immobile è occupato da parte esecutata, il custode, una volta emesso il decreto di trasferimento del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione, decorsi 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta richiesta. Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, il custode, una volta emesso l'ordine di liberazione del bene aggiudicato, avvierà il procedimento di liberazione. Nel caso di mancata richiesta nel termine sopra indicato, la suddetta facoltà si intende rinunciata.

\* \* \* \* \*

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 **10 dicembre 2024 alle ore 15:00 presso l'A.N.P.E.P. - Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia in Pavia, Via Luigi Porta n. 14**, al prezzo base di:

**€ 233.250,00 oltre ad iva**

**Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad euro euro 174.950,00 oltre ad iva (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, sottoscritte, 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 l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14, **entro le ore 12,00 del giorno 6 DICEMBRE 2024**, nei seguenti orari d'ufficio - dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 12.00, martedì e giovedì dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 14.30 alle 16.00.

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, **presso l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14**, (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 e ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto e del codice fiscale/tessera sanitaria permesso di soggiorno del firmatario dell'offerta).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00 e sottoscritta dall'/dagli offerente/i**, 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare.

In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio o visura camerale, aggiornati, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

Deve ritenersi sufficiente anche il rilascio di procura institoria regolarmente conferita. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a **120 giorni mai prorogabile**.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare o assegno postale vidimato**, intestato al "**Tribunale di Pavia - R.G.E. N. 101/2023**", 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:** 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 di procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza



dell'offerente se 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 e l'ora fissati per l'asta, **presso l'A.N.P.E.P. Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia, in Pavia, via Luigi Porta n. 14**, 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 174.950,00**, 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 174.950,00**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non sottoscritte dall'offerente/i.

#### PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **€ 233.250,00** la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra **€** e **233.250,00 e euro 174.950,00**, 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 ed aggiudicando 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 **euro 174.950,00**, 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 il termine indicato nell'offerta e comunque mai superiore a 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;**
- **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 è avvenuta la vendita;**
- 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 altresì 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 acquisiti superiori ad € 500.000,00**

**il tutto oltre IVA di Legge (attualmente pari al 22%) e cpa (4%);**

- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e del compenso del delegato dovrà, comunque essere 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-, mancanza di certificazione di agibilità/abitabilità, 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 l'immobile è 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>

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario presso **Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi, Via Saragat n. 19 -27100 codice fiscale BRTLGU69M13G388L email: prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it 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 6 DICEMBRE 2024** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale **http://venditepubbliche.giustizia.it**

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

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

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

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

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

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario - numero di CRO - con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché 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; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

## VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono IBAN IT87L0569611301000008201X94 BANCA POPOLARE DI SONDRIO intestato a TRIBUNALE DI PAVIA RGE 211/2023 con la causale PROC.ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia". La contabile bancaria dovrà essere allegata all'offerta così come gli altri documenti richiesti all'offerente secondo quanto indicato con riferimento alle offerte cartacee

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 [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) oppure contattare il call-center al numero 041 8622235 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**

## PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica 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 da 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 nonchè 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 online 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 online 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 del 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 offline.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno e l'ora fissate per l'asta, **presso l'A.N.P.E.P. - Associazione Notarile Procedure Esecutive Pavia in Pavia, Via Luigi Porta n. 14**, 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 174.950,00** , presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **euro 174.950,00** , o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto o non sottoscritte dall'/dagli offerente/i.





#### PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a € 233.250,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 233.250,00 e euro 174.950,00, 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 ed aggiudicando 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 euro 174.950,00, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere agli 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 il termine indicato nell'offerta e comunque mai superiore a 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.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;**
- **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 è avvenuta la vendita;**
- 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 altresì 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 di Legge (attualmente pari al 22%) e cpa (4%);
- **L'AGGIUDICATARIO DOVRÀ ALTRESÌ VERSARE L'EVENTUALE COMPENSO POSTO A SUO CARICO DAL GESTORE PUBBLICITÀ E TELEMATICO DELLA VENDITA. SI PREGA DI CONTATTARE DIRETTAMENTE IL GESTORE PER COSTI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e del compenso del delegato, dovrà essere 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-, mancanza di certificazione di agibilità/abitabilità, 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 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://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario presso **Istituto Vendite Giudiziarie Pavia e Lodi, Via Saragat n. 19 -27100 codice fiscale BRTLGU69M13G388L email: [prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it](mailto:prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it) Tel: 0382.539013.**

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

Pavia, 15.7.2024

Professionista Delegato  
Notaio dott.ssa Monica Di Giorgi

