



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 535/2019
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Cantarella Massimiliano con studio in Pavia (PV), Corso Cavour n. 23.

DISPONENDO

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

* * * * *

LOTTO UNO

Descrizione dell'immobile

In Comune di Semiana, via Roma n. 25, piena proprietà di fabbricato a corte centrale a due piani fuori terra, recentemente ristrutturato e adibito ad agriturismo con n. 15 camere con bagno, n. 5 alloggi per soggiorno, un'abitazione, locali di ristoro e benessere con piscina coperta, sala riunioni, stalle e depositi per complessivi 3.287,50 m² di superficie commerciale, oltre all'area esterna attrezzata con piscina, pista per il salto ad ostacoli per cavalli e terreni agricoli adiacenti alla struttura di ettari 05.77.15 catastali.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune come segue

Catasto Fabbricati – Comune di Semiana:

- Fg. 6, mapp. 816 sub. 8, mapp. 817 sub. 3, cat. D/10, piano T-1-2-S1, rendita € 29.020,00;
- Fg. 6, mapp. 816, sub. 3, cat. D/10, piano T-1, rendita € 3.390,00;
- Fg. 6, mapp. 816 sub. 9, mapp. 817 sub. 4, cat. A/2, piano T-1-S1, vani 7,5, sup.cat m² 271-244, rendita € 364,10;
- Fg. 6, mapp. 690, sub. 1, cat. bcnc;
- Fg. 6, mapp. 690, sub. 2, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vano 1, sup. cat. m² 32-29, rendita € 23,76;
- Fg. 6, mapp. 690, sub. 3, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vano 1, sup. cat. m² 32-29, rendita € 23,76;
- Fg. 6, mapp. 690, sub. 4, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vano 1, sup. cat. m² 32-29, rendita € 23,76;
- Fg. 6, mapp. 692, cat. EU.

Catasto terreni – Comune di Semiana:

- Fg. 5, mapp. 34, qualità Incolto produttivo, classe U, sup. 00.02.05, R.D. € 0,04, R.A. € 0,02;
- Fg. 5, mapp. 36, qualità Bosco misto, classe U, sup. 00.08.39, R.D. € 1,39, R.A. € 0,26;
- Fg. 6, mapp. 123, qualità Seminativo irriguo, classe 1, sup. 00.82.01, R.D. € 137,65, R.A. € 67,77;
- Fg. 6, mapp. 124, qualità AA Risaia stabile – AB Bosco misto, classe 1-U, sup. 00.06.00-00.00.49, R.D. € 9,45 - € 0,08, R.A. € 3,25 - € 0,02;
- Fg. 6, mapp. 691, qualità Risaia stabile, classe 1, sup. 02.21.23, R.D. € 257,08, R.A. € 119,97;
- Fg. 6, mapp. 693, qualità Risaia stabile, classe 1, sup. 02.56.98, R.D. € 298,62, R.A. € 139,36.

Coerenze

Nord: porzione del mapp. 816 di altra proprietà, mappali 661 e 659 di altra proprietà, roggia Roggiola;

Est: roggia Raina;

Sud: Fg 10 mapp. 10 e mapp. 3 e SP 14;

Ovest: SP 14.

Stato di possesso dei beni

Dalla CTU si evince come il compendio sia parzialmente occupato dal debitore, pertanto da considerarsi giuridicamente libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Conformità catastale: non conforme. Il CTU nel proprio elaborato segnala diffuse difformità sia interne ai locali sia esterne: frazionamento di un locale indiviso in più parti; diversa distribuzione dei locali; chiusura o apertura di porte o finestre.

Con riferimento all'unità immobiliare residenza del debitore esecutato (vano scala, abitazione al piano primo e cantina), il CTU rileva l'errata indicazione degli estremi catastali riportati nella scheda del 10/05/2017; viene segnalato che parte dei terreni agricoli (01.01.69 ha) non viene coltivata in quanto utilizzata per attività complementari all'agriturismo

Conformità edilizia: non conforme. Relativamente ai fabbricati, il CTU segnala che il locale n. 7 (sala giochi) con accesso dal ristorante posto sotto il portico verso il cortile sud-est, la costruzione ad un piano in materiale vario di ridotte dimensioni a ridosso del portico a "L" n. 12, non risultano dalla documentazione dei titoli abilitativi rilasciati e sono da considerarsi edificati senza titolo. Tra le ali B e C al piano terra, l'ingresso all'alloggio dedicato allo stalliere n. 27 è difforme dal titolo rilasciato, compresa da distribuzione interna dei locali. Nell'ala B, il locale indiviso ex stalla, ora deposito n. 23, è stato frazionato in più locali. Relativamente ai terreni, dall'elaborato peritale emergono l'installazione di modeste costruzioni amovibili prevalentemente di legno per allestimenti e ambientazioni (didattiche) e la formazione di un laghetto per gli animali che non trovano riscontro nei titoli abilitativi rilasciati. Di lieve entità, segnalate dal CTU sono le difformità distributive dei locali, chiusura o apertura di porte e finestre.

Il CTU evidenzia la regolarizzabilità delle difformità relative alle opere interne ai fabbricati, previa procedura autorizzativa, individuandone il costo a forfait in € 15.000,00= (comprensivo di spese di rimozione e smaltimento, adeguamento per rimessa in pristino, spese tecniche procedura, aggiornamento scheda catastale locale 7).

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

Vincoli giuridici

Il CTU ha rilevato nel proprio elaborato, l'esistenza di servitù di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS SpA, atto del 12/09/2007 notaio Claudio Bellezza ai nn. 96488/36301 di rep., trascritto il 03/10/2007 ai nn. 12757/7626. (La servitù insiste sull'ex mapp. 125 al Fg 6).

Il CTU ha altresì evidenziato che sui mappali 691, 692, 693 e 124 al Fg 6 e 36 al Fg 5, insiste linea aerea di elettrodotto retta da n. 5 pali Enel in cls.

* * * * *

LOTTO DUE

Descrizione dell'immobile

In Comune di Semiana, via Roma n. 25, piena proprietà di tre fabbricati in corpi separati, di cui due composti da tre unità immobiliari su due piani e il terzo adibito a deposito per una superficie commerciale complessiva di circa 370,62 m², il tutto su sedimi indivisi parzialmente cintati di 1.382,00 m², oltre a tre terreni agricoli contigui di fatto porzioni di strada e ripa di fosso irrigatore per complessivi ha 00.07.53.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune come segue

Catasto Fabbricati – Comune di Semiana:

- Fg. 6, mapp. 698, sub. 2, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vani 4, sup. cat m² 99, rendita € 95,03;
- Fg. 6, mapp. 698, sub. 3, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vani 4, sup. cat m² 94, rendita € 95,03;
- Fg. 6, mapp. 698 sub. 4, mapp. 699, cat. C/2, classe U, piano T-1, consistenza 237 m², sup. cat m² 198, rendita € 220,32;
- Fg. 6, mapp. 698, sub. 5, cat. A/4, classe 1, piano T-1, vani 5,5, sup. cat m² 139-133, rendita € 130,66.

Catasto terreni – Comune di Semiana:

- Fg. 6, mapp. 129, qualità Bosco misto, classe U, sup. 00.02.02, R.D. € 0,31, R.A. € 0,06;
- Fg. 6, mapp. 234, qualità Bosco misto, classe U, sup. 00.03.38, R.D. € 0,52, R.A. € 0,10;
- Fg. 6, mapp. 235, qualità Bosco misto, classe U, sup. 00.02.13, R.D. € 0,33, R.A. € 0,07.

Coerenze

Nord: via Roma (SP 14);

Est: irrigatore e mapp. 127;

Sud: irrigatore e mapp. 236;

Ovest: mappali 233, 369, 636, 248, 641, 291, 815, 814.

Stato di possesso dei beni

Dalla CTU si evince come il compendio pignorato risulti libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Conformità catastale: conforme. Relativamente ai terreni, dalla CTU emerge che i mappali 129 e 235 al Fig. 6 sono di fatto parte della sede stradale, sebbene il Certificato di Destinazione Urbanistica li descriva come “Zona agricola di produzione agricola” e in CT abbiano per qualità “Bosco misto”.

Conformità edilizia: conforme. Come riportato in CTU, i fabbricati compresi nel Lotto 2, per quanto verificato nella documentazione volta all’ottenimento di titoli abilitativi edilizi, rientrano nei progetti di ristrutturazione dell’intero compendio immobiliare pignorato. Tuttavia, i progetti di ristrutturazione dei fabbricati compresi nel Lotto 2 finalizzati all’ampliamento delle attività di agriturismo con trasformazione dei fabbricati A, B e C in n. 9 alloggi, non sono stati realizzati. Il CTU riferisce non essere stati reperiti titoli abilitativi dei fabbricati esistenti, perché vetusti o materialmente non disponibili. Tuttavia, dai sopralluoghi svolti dal CTU non sono emerse opere recenti realizzate prima della compilazione delle schede catastali (2012), corrispondenti, come anticipato sopra, allo stato di fatto rilevato.

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita

Vincoli giuridici

Non sono presenti vincoli a carico dell’acquirente.

* * * * *

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 dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita come segue:

LOTTO UNO: 10/12/2024 ore 16:30 presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Pavia, Corso Cavour, n. 23, al prezzo di **€ 440.437,50= (Euro quattrocentoquarantamilaquattrocentotrentasette//50)**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 330.328,12= (Euro trecentotrentamila trecentoventotto//12)**

LOTTO DUE: 10/12/2024 ore 17:30 presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Pavia, Corso Cavour, n. 23, al prezzo: **€ 31.482,42= (Euro trentunomilaquattrocentottantadue//42)**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **€ 23.611,81= (Euro ventitremila seicentoundici//81)**

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 09/12/2024, previo appuntamento.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente –, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 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 minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.

2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
 - All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE 535/2019**", 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 È 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 fime da notaio) da prodursi all'apertura dell'asta. L'offerente può conferire mandato ad un avvocato. 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 **10/12/2024 ore 16:30 (LOTTO UNO)** – il giorno **10/12/2024 ore 17:30 (LOTTO DUE)**, presso il proprio studio, sito in Pavia (PV), Corso Cavour, n. 23, 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 a:
 - € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;
 - € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUEpresentate 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 a
 - € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;
 - € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUEo 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 a

- € 440.437,50= (Euro quattrocentoquarantamilaquattrocentotrentasette//50) per il LOTTO UNO;
- € 31.482,42= (Euro trentunomilaquattrocentottantadue//42) per il LOTTO DUE

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso:

- tra € 440.437,50= (Euro quattrocentoquarantamilaquattrocentotrentasette//50) ed € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;
- tra € 31.482,42= (Euro trentunomilaquattrocentottantadue//42) ed € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUE

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 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

- € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;

- € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUE

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.

▪ **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure nel periodo feriale. Si invitano pertanto gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

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

▪ L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno 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.

L'immobile viene venduto libero.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario sotto la direzione del Giudice dell'Esecuzione.

IL TUTTO 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 e 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 di Vigevano, tel. 0381/691137, 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 all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: **IBAN IT46Y0623011330000047893639** con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva Immobiliare (RGE 535/2019) con indicato un "nome di fantasia" (**n.b. NEL CASO IN CUI IL COMPENDIO PIGNORATO SIA COMPOSTO DA PIU' LOTTI, SI PREGA DI SPECIFICARE NELLA CAUSALE DEL BONIFICO IL LOTTO PER IL QUALE SI INTENDE PRESENTARE L'OFFERTA.**)

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

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

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

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **10/12/2024 ore 16:30 (LOTTO UNO)** – il giorno **10/12/2024 ore 17:30 (LOTTO DUE)**, presso il proprio studio, sito in Pavia (PV), Corso Cavour, n. 23, 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 a:

- € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;

- € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicoundici//81) per il LOTTO DUE

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 a
 - € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;
 - € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUE
 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 a

- € 440.437,50= (Euro quattrocentoquarantamilaquattrocentotrentasette//50) per il LOTTO UNO;

- € 31.482,42= (Euro trentunomilaquattrocentottantadue//42) per il LOTTO DUE

la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso:

- tra € 440.437,50= (Euro quattrocentoquarantamilaquattrocentotrentasette//50) ed € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;

- tra € 31.482,42= (Euro trentunomilaquattrocentottantadue//42) ed € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUE

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 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

- € 330.328,12= (Euro trecentotrentamilatrecentoventotto//12) per il LOTTO UNO;

- € 23.611,81= (Euro ventitremilaseicentoundici//81) per il LOTTO DUE

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.

- **Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo prezzo che non è sospeso neppure nel periodo feriale. Si invitano pertanto gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.**

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

L'immobile viene venduto libero.

Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario sotto la direzione del Giudice dell'Esecuzione.

IL TUTTO 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 e 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 di Vigevano, tel. 0381/691137, richiestevisite.vigevano@ifir.it.

* * * * *

GLI INTERESSATI POTRANNO, GRATUITAMENTE, ACQUISIRE DAL PROFESSIONISTA DELEGATO, INFORMAZIONI SULLO STATO DEL BENE, SULLE MODALITÀ PER VISIONARE L'IMMOBILE E SULLE MODALITÀ PER PARTECIPARE ALLA VENDITA.

OGNI ULTERIORE INFORMAZIONE (TRA CUI: DESTINAZIONE URBANISTICA, REGOLARITÀ EDILIZIA ECC.) È DESUMIBILE DALLA RELAZIONE DI STIMA, CHE CIASCUN INTERESSATO HA L'OBBLIGO DI ESAMINARE, NONCHÉ DALLE INFORMAZIONI CHE SARANNO RILASCIATE DAL PROFESSIONISTA DELEGATO.

Pavia, 24/07/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Massimiliano Cantarella