



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 464/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Dott.ssa Stefania Sandri** con studio in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima

**DISPONENDO**

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

**Descrizione dell'immobile**

in Comune di Sannazzaro De' Burgondi (PV), Via Roma 48, piena proprietà.  
Appartamento, ubicato al piano rialzato di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra oltre seminterrato, denominato "Palazzina Fortuna"; il condominio è sprovvisto di ascensore. Trattasi di appartamento di civile abitazione con cantina, senza box e senza posto auto di proprietà. Competono all'immobile descritto quote di comproprietà su enti, spazi e parti comuni dell'edificio a cui appartengono. Superficie lorda dell'appartamento di circa mq. 85,00 (esclusi balcone e cantina).

- 1) **Appartamento** L'appartamento, con superficie lorda di circa mq. 85, è ubicato al piano rialzato, con affaccio sui lati est e ovest, ed è distribuito con ingresso/soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, bagno, cameretta e camera matrimoniale. La cantina di pertinenza, accessibile da corridoio e scala comune, è ubicata al piano seminterrato dello stabile. Il I locali, che non hanno subito nel corso degli anni particolari interventi manutentivi, mostrano un modesto livello di finiture, manutenzione e impianti, con la necessità di interventi manutentivi di sostituzione e/o aggiornamento delle componenti impiantistico/edilizie,

**Il tutto risulta censito all'Agenzia del Territorio di Pavia come segue:  
Comune di Sannazzaro De' Burgondi Catasto Fabbricati:**

- Foglio 28 mapp. 2957 sub. 4, P.T-S1, Via Roma n. 48, cat. A/3, cl. 2, vani 4,5, sup. catastale totale mq. 85, RC€ 148,74.

## COERENZE

*Coerenze in contorno:*

- *Appartamento:* cortile; vano scala comune; via Roma; via Peschiera; cortile.
- *Cantina:* cantina di terzi; corridoio comune; cantina di terzi; terrapieno.

*Nota:* le risultanze dei vigenti registri catastali corrispondono alla descrizione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento

## Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo in data 13/04/2024 l'immobile oggetto di perizia, appartamento al piano rialzato con cantina al piano seminterrato, risultava LIBERO. L'accesso è avvenuto alla presenza della comproprietaria esecutata che ha verbalmente comunicato che, in caso di vendita, asporterà la caldaietta e il climatizzatore (unità esterna + split).

## Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

*\*Accertamento di destinazione urbanistica:*

Con riferimento al P.G.T. vigente del Comune di Sannazzaro de' Burgondi la palazzina risulta inserita nelle "Zone residenziali consolidate - Tessuto storico", regolamentate dall'art. 45 e seguenti delle NTA del Piano delle Regole. Il PGT identifica negli elaborati analitici e di progetto con apposita perimetrazione l'ambito del tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

*\*Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia-Catastale:*

Nel sopralluogo in data 13 aprile 2024 si è accertata la sostanziale conformità dello stato dei luoghi con i progetti depositati, ad eccezione di quanto segue:

- mancata formazione del balcone in camera e contestuale formazione del balcone in cucina;
- demolizione tavolato interno di divisione tra ingresso e soggiorno;
- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto anziché con l'effettiva angolazione tra via Roma e via Peschiera;
- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto dell'ingresso anziché con l'effettiva angolazione tra il pianerottolo e il disimpegno d'ingresso.

Con riferimento alla scheda catastale depositata si rilevano le seguenti difformità rispetto allo stato dei luoghi:

- mancata indicazione del balcone in cucina;
- mancata indicazione della finestra lato ovest nel soggiorno;
- semplificazione rappresentazione grafica ad angolo retto anziché con l'effettiva angolazione tra via Roma e via Peschiera;

Le rilevate difformità urbanistico/catastali andranno regolarizzate con pratica a sanatoria e successivo riaccatastamento, un costo minimo presunto e detratto dai conteggi finali, di complessivi Euro 5.000,00.

### Vincoli giuridici

- . Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- . Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna.
- . Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- . Altre limitazioni d'uso: nessuna

### Altro

Si segnala che trattasi di fabbricato residenziale con sole tre unità abitative per cui non è stato nominato amministratore di condominio e non è stato quindi possibile reperire la documentazione contabile relativa alle spese dello stabile e i millesimi di proprietà dell'appartamento; non è stato pertanto possibile determinare:

- importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione;
- spese condominiali appartamento;
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia.

. Cause in corso: nessuna desumibile dalla documentazione accessibile dallo scrivente.

. Servitù e patti speciali: Nel titolo di provenienza del 20.06.2007 (rep. 121121/40621 notaio Trotta) viene precisato che "il cortile confinante con la palazzina di cui il bene in oggetto fa parte è di esclusiva proprietà della parte venditrice e pertanto non potrà vantare alcun diritto sul medesimo. La parte acquirente dichiara inoltre di essere a conoscenza dell'esistenza della servitù attiva di fossa biologica a favore della proprietà in oggetto e a carico del cortile di proprietà della società venditrice sopra citato. Nel caso di manutenzione delle relative condutture la parte acquirente potrà accedere al detto cortile. La parte venditrice, sul cortile di sua esclusiva proprietà in lato ovest della palazzina, potrà allestire una nuova uscita sulla via Peschiera per il transito degli automezzi a servizio degli edifici di sua proprietà situati a nord della palazzina con transito in fregio alla medesima. La porticina in ferro che immette nel citato cortile di proprietà della parte venditrice è ad uso esclusivo della medesima e non potrà essere utilizzata dalla parte acquirente. Qualora la parte venditrice desiderasse chiudere con muratura detta porticina lo farà a proprie spese. In tale eventualità la parte venditrice potrà sostituire la porticina con un'apertura che permetta la circolazione dell'aria ed il passaggio della luce per il piano seminterrato delle cantine".

### Pratiche Edilizie:

*Pratiche edilizie e amministrative:*

Il fabbricato, correttamente inserito in mappa e negli elaborati grafici del PGT del Comune di Sannazzaro de' Burgondi, è stato costruito ante 1° settembre 1967 e ampliato in base al seguente provvedimento: Licenza Edilizia prot. n. 6146 - P.E. n. 82/121 rilasciata in data 11.09.1972 - per "Sovralzo di un piano - Modifiche interne - Ampliamento di fabbricato - Allacciamento alla fognatura comunale". Certificato di Abitabilità, a seguito di verbale di ispezione sanitario positivo, rilasciato in data 14/05/1975 - Pratica Edile n. 82/1972.

### Attestato di prestazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.



**Il tutto per ogni lotto 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](http://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 le 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

**martedì 14 gennaio 2025 alle ore 15:00**

presso lo Studio del Delegato alle vendite, D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio - Via Console Marcello 19B - Complesso Villa Geoklima

al prezzo di euro 47.700,00 (euro quarantasettemilasettecento/00)

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad euro 35.775,00 (trentacinquemilasettecentosettantacinque/00)

#### **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 13.01.2025 previo appuntamento da concordare scrivendo alla seguente casella e-mail: s sandri@msn.com.**
- **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, il regime civile e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale pre-



scelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge ed inseriti i relativi documenti di identità); 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. Deve ritenersi sufficiente 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, intestato al "Tribunale di Pavia - RGE 464/2023" 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 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 del professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura della busta). 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 **14 Gennaio 2025**, presso lo Studio della D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima, alle ore 10.00 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 € 35.775,00, 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 € 35.775,00 o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**  
se l'unica offerta è pari o superiore ad euro 47.700,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 47.700,00 ed € 35.775,00 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 35.775,00 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 per tutti i lotti.
- **PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO**  
Se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione; se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

#### **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 del prezzo. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi in tempo. Si avvisa che si deve evitare il versamento del saldo prezzo tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate.

#### **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 l'immobile fosse occupato dal debitore l'immobile verrà venduto occupato, ma l'aggiudicatario potrà richiedere, prima della firma del decreto di trasferimento, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura. Tale richiesta, indirizzata al professionista, dovrà essere formulata con mezzo tracciabile o direttamente verbalizzata dal professionista delegato nel verbale di aggiudicazione.**
- 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,

*h*

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 maggior informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**:

**Istituto Vendite Giudiziarie IVG Vigevano** Str. dei Rebuffi, 43, 27029 Vigevano PV

- **Telefono:** 0381 691137
- **Provincia:** Provincia di Pavia

#### 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 PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

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

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

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

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

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





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

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

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; 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 IT 64 C 08386 11300 000 000 375005 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 464/2023 con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

#### ASSISTENZA

La vendita telematica sarà gestita dalla sottoscritta tramite piattaforma di Aste Giudiziarie In linea

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

Le credenziali di accesso alla console e il relativo link verranno inviate alla mail inserita in fase di caricamento del PVP nella sezione delegato

#### 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 ed 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 potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

#### COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo del professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura della busta). 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 **14 Gennaio 2025**, presso lo Studio della D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima, 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 € 35.775,00, 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 35.775,00 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 € 47.700,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 47.700,00 ed € 35.775,00 l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non riten-

ga 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 35.775,00 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 per tutti i lotti.

- PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO

Se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione; se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

#### **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 del prezzo. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi in tempo. Si avvisa che si deve evitare il versamento del saldo prezzo tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate

#### **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 l'immobile fosse occupato dal debitore l'immobile verrà venduto occupato, ma l'aggiudicatario potrà richiedere, prima della firma del decreto di trasferimento, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura. Tale richiesta, indirizzata al professionista, dovrà essere formulata con mezzo tracciabile o direttamente verbalizzata dal professionista delegato nel verbale di aggiudicazione.**
- 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 maggior informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario:

**Istituto Vendite Giudiziarie IVG Vigevano** Str. dei Rebuffi, 43, 27029 Vigevano PV

- Telefono: 0381 691137
- Provincia: Provincia di Pavia

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

### 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.

Si avvisa che in caso elevata affluenza di offerte la vendita potrà essere eseguita presso una sala d'asta e di ciò si darà avviso.

Casteggio, 21 settembre 2024

Il Professionista Delegato

