

Avv. GIANLUCA ABBATE
Via Verdi, 2 - 27020 Breme (PV)
Tel. e Fax 0384.77461
avv.abbate@libero.it



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 375/2022 R.G.ES.

Il Giudice dell'Esecuzione Dott. ANTONIO CODEGA

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Gianluca Abbate, con studio in Breme (PV),
Via Verdi n. 2

DISPONENDO

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

LOTTO UNO:

In Comune di SUARDI (PV), Via Motta n. 7:

A) piena proprietà di casa di abitazione che si sviluppa su tre livelli comunicanti da scale interne con ampia area verde di pertinenza; mediante ampio ingresso posto al piano terra si accede a due camere da letto, ripostiglio, studio, disimpegno notte, bagno e cucina. Mediante un accesso esterno ma adiacente all'unità vi è la centrale termica e alcuni porticati utilizzati come deposito, sebbene catastalmente risultano aperti gli stessi in parte sono stati tamponati in muratura. Al piano primo, raggiungibile mediante una scala posta nel vano ingresso, vi sono due camere da letto, disimpegni, ripostiglio, cucina, soggiorno, tinello e bagno. Infine al piano secondo (sottotetto), sempre raggiungibile mediante una scala interna posta nel soggiorno, vi è una lavanderia, ripostiglio ed un grande ambiente abitato; l'accesso sia pedonale che carraio viene praticato da Via Motta -superficie lorda mq. 406,68 circa- così catastalmente individuato:

N.C.E.U.:

- Foglio 8, mappale 556 sub. 3, Via Motta, Piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza vani 11, Superficie Catastale mq. 349, RC €. 437,44.

Coerenze: a nord Via Motta, a est mappale 498, a sud mappale 498/494, a ovest mappale 554/555.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Si evidenziano le seguenti irregolarità edilizie:

- modifica di alcune aperture esterne e interne, difformità sulle altezze interne ed una diversa distribuzione degli spazi interni.

Riguardo al piano secondo non è mai stata inoltrata alcuna pratica edilizia inerente alla modifica del tetto e della destinazione dei suoi ambienti, pertanto sarà necessario presentare una pratica in sanatoria per tale recupero ma come superficie accessoria non avendo una altezza media di m. 2,40.

Stante l'assenza di pratiche edilizie inerenti i rustici esterni, adiacenti all'unità abitativa, è necessaria la demolizione totale con ripristino originario dello stato dei luoghi ad eccezione del locale caldaia per il quale verrà inoltrata una pratica in sanatoria e la superficie da demolire è di mq. 84,53

B) piena proprietà di ampio locale attualmente ad uso deposito/garage che si sviluppa su un unico piano posto a piano terra con quattro accessi, lo stesso è inserito nella medesima area esclusiva del mappale 556 sub. 3; l'accesso viene praticato da Via Motta transitando sulla corte esclusiva sub. 3 -superficie lorda mq. 94 circa- così catastalmente individuato:

N.C.E.U.:

- Foglio 8, mappale 556 sub. 2, Via Motta, Piano T, Categoria C/2, Classe U, Consistenza mq. 87, Superficie Catastale mq. 94, RC €. 80,88.

Coerenze: a nord corte di proprietà, a est mappale 494, a sud mappale 494, a ovest mappale 555.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Non sono state riscontrate irregolarità nella superficie e disposizione, ma si segnala che il Comune contestava un'altezza superiore a m. 3 sul confine in lato sud; ad oggi non vi sono più altre segnalazioni.

Stato di possesso dei beni.

Si precisa che al momento della redazione della CTU gli immobili erano occupati dal debitore e pertanto sono da considerare giuridicamente **LIBERI**.

Altre informazioni.

A seguito di comunicazione da parte dell'esecutato si evidenzia quanto segue:

A) L'approvvigionamento idrico dell'immobile identificato al mappale 556 sub. 3 avviene tramite pozzo artesiano e condotte in PED posizionate sul mappale 554 di proprietà di terzi;

B) La fornitura di corrente elettrica avviene tramite una linea di derivazione insistente sul mappale 248 ora di proprietà di terzi; sulla copertura degli immobili identificati al mappale 556 sub. 3 è stato posizionato un impianto fotovoltaico la cui linea elettrica ed il relativo

inverter sono stati posizionati sulla proprietà di terzi e per poter raggiungere il contatore di scambio la linea elettrica è stata realizzata sul predetto mappale creando di fatto una servitù di elettrodotto;

C) Sul mappale 556 sub. 3 è stata da tempo realizzata la condotta fognaria a servizio degli immobili identificati ai mappali 552 sub. 2 e 3;

D) Sul mappale 556 sub. 3 esiste di fatto una servitù di transito necessaria per il trasporto di materiali edili con mezzi di peso superiore a 35 q.li, indispensabile per lo svolgimento dell'attività di impresa che ancora oggi viene svolta sui mappali 554 e 555 di proprietà di terzi.

Si precisa che le servitù indicate ai punti A-B-C-D non sono state confermate dal CTU incaricato al momento dell'accertamento peritale e non risultano dai rispettivi titoli di provenienza.

Vincoli giuridici.

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

LOTTO CINQUE:

In Comune di SUARDI (PV), Via Motta n. 20/18:

A) piena proprietà di casa di abitazione che si sviluppa su tre livelli con ampia area verde di pertinenza; mediante un atrio di ingresso posto al piano terra si accede alla zona giorno composta da tinello, cucina, locale caldaia e bagno. Mediante una scala interna posta in prossimità dell'ingresso si accede al piano primo composto da due camere, ripostiglio, disimpegno e bagno. Il locale sottotetto, composto da tre vani ed accessibile mediante una botola presente nel disimpegno del piano primo solo dall'abitazione principale (mappale 549 sub. 9) risulta completamente arredato. L'unità insiste su un'area distinta come bene comune non censibile ai sub. 2 e 3, l'accesso viene praticato da Via Motta n. 18 transitando su sedime al sub. 1 (bene comune non censibile) -superficie rilevata mq. 168,09- così catastalmente individuato:

N.C.E.U.:

- Foglio 8, mappale 274 sub. 2, Via Motta, Piano T-1-2, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza vani 7, Superficie Catastale mq. 128, RC €. 325,37.

Coerenze: a nord corte di proprietà, a est corte e fabbricato di proprietà, a sud corte di proprietà, a ovest corte di proprietà.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Si evidenziano le seguenti irregolarità edilizie:

- diversa distribuzione degli spazi interni con modifiche delle altezze interne.

Nel 1995 è stata inoltrata una pratica di condono riguardante solo ed unicamente il piano secondo avente come oggetto la trasformazione d'uso del sottotetto, lo stesso risulta collegato al sottotetto dell'abitazione principale confinante (mappale 549 sub. 9).

B) piena proprietà di ampio locale attualmente ad uso laboratorio che si sviluppa su un unico piano adiacente all'unità abitativa (mappale 274 sub. 2) ed avente il medesimo accesso da Via Motta -superficie rilevata mq. 21,93- così catastalmente individuato:

N.C.E.U.:

- Foglio 8, mappale 274 sub. 3, Via Motta, Piano T, Categoria C/3, Classe U, Consistenza mq. 19, Superficie Catastale mq. 19, RC €. 23,55.

Coerenze: a nord fabbricato di proprietà, a est corte e fabbricato di proprietà, a sud corte di proprietà, a ovest fabbricato di proprietà.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Non sono state riscontrate irregolarità edilizie.

Stato di possesso dei beni.

Si precisa che al momento della redazione della CTU gli immobili identificati al Foglio 8, mappale 274 sub. 2 risultano concessi in comodato d'uso gratuito a durata illimitata registrato in data anteriore al pignoramento in favore di società che vi ha costituito la propria sede legale e pertanto possono essere considerati **OCCUPATI** mentre l'immobile identificato al Foglio 8, mappale 274 sub. 3 è occupato dalla debitrice e pertanto è da considerare giuridicamente **LIBERO**.

Altre informazioni.

Nessuna.

Vincoli giuridici.

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del CTU Geom. Giancarlo Carnevale Bonino del 06.04.2023 che qui deve intendersi per intero richiamata e trascritta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

Il sottoscritto 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 Dott. Antonio Codega ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **12 MARZO 2025**, presso il proprio studio in Breme (PV), Via Verdi n. 2, **alle ore 10,00 per il lotto n. 1** al prezzo di €. **79.965,00 (settantanovemilanovecentosessantacinque/00)**, **alle ore 12,00 per il lotto n. 5** al prezzo di €. **12.555,00 (dodicimilacinquecentocinquantacinque/00)**.

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad €. **59.974,00 (cinquantanovemilanovecentosettantaquattro/00)** per il lotto n. 1, ad €. **9.416,00 (novemilaquattrocentosedici/00)** per il lotto n. 5.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

. CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti non ammessi per legge alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta presso lo studio del Professionista Delegato entro le ore **12.00 del giorno 11 MARZO 2025 previo appuntamento.**

. COME PRESENTARE L'OFFERTA. Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un soggetto delegato presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di irricevibilità 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 essere anche persona diversa dall'offerente – il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà già essere inserita copia di un documento d'identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

. COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

L'offerta **in marca da bollo da € 16,00** dovrà riportare:

1) le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'indicazione di avvalersi delle 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 a nome e per conto 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 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 a "Tribunale di Pavia RGE 375/2022", 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 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 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 **12 MARZO 2025**, alle ore **10,00** per il lotto n. 1, alle ore **12,00** per il lotto n. 5, presso lo Studio dell'Avv. Gianluca Abbate in Breme (PV), Via Verdi n. 2, 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 **€. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5**, presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

. OFFERTE INEFFICACI. Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5** o prive di cauzione, o con cauzioni inferiore al 10% del prezzo offerto.

. PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: se l'unica offerta è pari o superiore ad **€. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5**, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra **€. 59.974,00 ed €. 79.965,00 per il lotto n. 1, tra €. 9.416,00 ed €. 12.555,00 per il lotto n. 5**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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 **€. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5**, 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 € 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 purchè la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine per il versamento del saldo prezzo (compreso il versamento delle spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex D.M. 227/2015) non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo del trasferimento del bene così determinata (già comprensiva delle spese 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 e €. 500.000,00
- €. 1.243,00 per acquisti superiore ad €. 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e C.P.A. (4%).

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'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 saldo prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

. LIBERAZIONE IMMOBILE.

Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:

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

B) Se l'immobile è occupato dal debitore – insieme o meno al suo nucleo familiare – l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**

In tale ipotesi sub. B) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista Delegato, che l'immobile sia liberato a cura del custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2° cpc con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

. PER VISITARE L'IMMOBILE.

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>,

<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, in persona del direttore pro tempore, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.69.11.37.

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 Avv. Gianluca Abbate presso il suo Studio in Breme (PV), Via Verdi n. 2 (tel e fax 0384/77461, mail avv.abbate@libero.it).

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 di 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 DM 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'avviso di vendita e/o in misura inferiore al decime del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenete 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: IT56A030695635010000005362** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. RGE 375/2022** 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 corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

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

. PER RICEVERE ASSISTENZA.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il call-center al numero 0444/346211 attivo dalle ore 8,30 alle ore 13,00 e dalle ore 13,30 alle ore 17,30 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 ZUCCHETTI SOFTWARE GIURIDICO SRL** 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 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 con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

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

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

. COME PARTECIPARE ALLA GARA.

L'offerta è irrevocabile.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo 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 l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. 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 **12 MARZO 2025**, alle ore **10,00** per il lotto n. 1, alle ore **12,00** per il lotto n. 5, presso lo Studio dell'avv. Gianluca Abbate in Breme (P), Via Verdi n. 2, il

Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

. OFFERTE VALIDE.

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad €. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5 presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.

. OFFERTE INEFFICACI.

Saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad €. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5 o prive di cauzione, o con cauzioni inferiore al 10% del prezzo offerto.

. PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA.

In caso di presentazione di un'unica offerta pari o superiore ad €. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5, la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra €. 59.974,00 ed €. 79.965,00 per il lotto n. 1, tra €. 9.416,00 ed €. 12.555,00 per il lotto n. 5, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. 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.

In caso di presentazione 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 €. 59.974,00 per il lotto n. 1, ad €. 9.416,00 per il lotto n. 5, 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 € 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 purchè la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine per il versamento del saldo prezzo (compreso il versamento delle spese di registro. IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex D.M. 227/2015) non è prorogabile.

. ULTERIORI INFORMAZIONI.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo del trasferimento del bene così determinata (già comprensiva delle spese 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 e €. 500.000,00
- €. 1.243,00 per acquisti superiore ad €. 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e C.P.A. (4%).

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'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 saldo prezzo.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

LIBERAZIONE IMMOBILE.

Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:

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

B) Se l'immobile è occupato dal debitore – insieme o meno al suo nucleo familiare – l'immobile sarà trasferito **OCCUPATO.**

In tale ipotesi sub. B) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista Delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista Delegato, che l'immobile sia liberato a cura del custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 comma 2° cpc con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

PER VISITARE L'IMMOBILE.

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, in persona del direttore pro tempore, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.69.11.37.

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

Breme (PV) – Pavia, 29 Ottobre 2025.

Il Professionista Delegato

- Avv. Gianluca Abbate -

