



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE I

AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura di liquidazione del patrimonio n. 9/2021
(nella quale sono state riunite le n. 10/2021, n. 11/2021 e n. 12/2021)

IL GIUDICE DELEGATO

HA DELEGATO

le operazioni di vendita alla Liquidatrice dott.ssa Vanessa Marchesi, con studio in Pavia, Strada Nuova n. 51,

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione degli immobili

LOTTO 4

Complesso immobiliare sito in Voghera (PV), Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, costituito da un'unità immobiliare e da fabbricati connessi all'attività agricola oltre ad un terreno.

L'unità immobiliare, posta al piano terra di un fabbricato abitativo, è composta da due locali ad uso ufficio, un locale di sgombero e un bagno.

Il primo fabbricato accessorio è collocato su un piano fuori terra, in parte porticato e in parte chiuso; l'ulteriore fabbricato accessorio è costituito da locali ad uso deposito ed ex stalla al piano terra, sovrastati da legnaia aperta. Vi è, inoltre, un grande porticato e un terreno attualmente utilizzato come paddock.

Dati catastali

Gli immobili sono censiti al catasto del predetto Comune come segue:

- *complesso immobiliare*: foglio 21, particella 369, subalterno 5, categoria D/10, rendita catastale € 2.845,56, piano T-1;

- *terreno*: foglio 21, particella 158, qualità seminativo, classe 1, superficie 24 are 37 ca, reddito dominicale € 32,72, reddito agrario € 21,40.

Coerenze

- *ufficio e locale di sgombero al piano terra*: vano scala comune, cortile comune e locale comune sub. 6, a seguire mappale 368 e strada comunale;
- *fabbricato accessorio in parte porticato*: cortile comune sub. 6 su due lati, mappale 368 e ancora cortile comune;
- *fabbricato accessorio in parte porticato*: cortile comune sub. 6 su due lati, mappale 368 e ancora cortile comune.

Stato di possesso del bene

Gli immobili di cui alla particella 369 subalterno 5 sono attualmente condotti in locazione in forza del contratto ad uso commerciale sottoscritto l'08/08/2019 e registrato a Brescia (BS) in data 06/09/2019 al numero 006462 - Serie 3T avente durata dal 08/08/2019 al 07/08/2025 + ulteriori 6 anni.

Il terreno di cui alla particella 158, invece, risulta occupato da terzi senza titolo.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastali

I locali ufficio non risultano autorizzati nella pratica edilizia, che riporta la dicitura "sgombero". Vi sono altresì alcune lievi modifiche nella dimensione del disimpegno e lo spostamento della porta d'ingresso.

Sul terreno, invece, sono stati costruiti un box in legno e una recinzione del paddock dei cavalli senza alcun permesso di costruire.

Rispetto alle planimetrie catastali, infine, si segnalano le seguenti difformità: locali ufficio mancata indicazione di una porta verso il cortile, altezza interna non corretta; fabbricati accessori errata rappresentazione dei paramenti murari e dei portici, posizioni non corrette delle aperture della stalla.

Tutte le difformità di cui sopra sono meglio descritte nel rapporto di stima redatto dall'ing. Rosester Licursi cui si rimanda per i dettagli ed in ogni caso, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

LOTTO 6

Capannone agricolo sito in Voghera (PV), Frazione Campoferro, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, con annessi terreni agricoli e in corpo separato cabina elettrica (la proprietà superficiaria è dell'ente gestore dell'impianto) e strada privata.

Il fabbricato, avente superficie commerciale complessiva pari a 2.886 m², è costituito da due capannoni simmetrici (uno con cella frigo cipolla e lavorazione cipolla e aglio l'altro con cella frigo aglio, cella frigo scalogno e lavorazione cipolla e scalogno) uniti da una tettoia chiusa con la realizzazione di due portali di carico di mezzi e della rampa di carico in cemento.

All'interno del capannone, in corrispondenza dell'ingresso, vi sono due box adibiti a ufficio, sala ristoro, servizi igienici e spogliatoi per gli addetti. All'esterno del fabbricato, invece, nel piazzale d'ingresso sono presenti due box prefabbricati abitativi (B e C) di circa 30 m² e 40 m² con tettoie e portichetti di ingresso, rispettivamente composti da due e tre locali con bagno. L'area non coperta facente parte del lotto oggetto di vendita misura circa 7.378 m². Vi è altresì un portichetto utilizzato come ricovero attrezzature di circa 73 m².

I terreni agricoli, ubicati a sud del capannone, hanno superficie catastale totale pari a 49.417 m².

Dati catastali

I beni sopra descritti risultano censiti al catasto del Comune di Voghera (PV) come segue:

- *capannone* (catasto fabbricati): foglio 21, particella 321, categoria D/10, rendita catastale € 12.100,11, Via Piccola Vedetta Lombarda n. 22, Piano T;
- *terreno 1* (catasto terreni): foglio 21, particella 163, qualità seminativo, classe 1, superficie 07 are 89 ca, reddito dominicale € 10,59, reddito agrario € 6,93;
- *terreno 2* (catasto terreni): foglio 39, particella 126, qualità seminativo, classe 3, superficie 04 are 34 ca, reddito dominicale € 4,03, reddito agrario € 3,14;
- *terreno 3* (catasto terreni): foglio 39, particella 339, qualità seminativo, classe 3, superficie 04 ha 89 are 83 ca, reddito dominicale € 455,36, reddito agrario € 354,17;
- *cabina elettrica* (catasto fabbricati): foglio 21, particella 294, categoria E/9, rendita catastale € 11,04, Strada Campoferro, Piano T;

- *strada privata* (catasto terreni): foglio 21, particella 169, qualità seminativo arborato, classe 4, superficie 03 are 12 ca, reddito dominicale € 2,58, reddito agrario € 2,42.

Coerenze da nord in senso orario

- *capannone*: strada comunale, limite di foglio su due lati, mappali 163, 299, 61, 59;
- *terreno 1*: mappali 299 e 321, limite di foglio, mappale 158;
- *terreno 2*: mappali 339, 58, 57;
- *terreno 3*: limite di foglio, mappali 340, 352, 360, 361, 362, 126, 1.

Stato di possesso del bene

Il capannone di cui alla particella 321 nonché i due box prefabbricati abitativi sono attualmente condotti in locazione in forza del contratto ad uso commerciale sottoscritto l'08/08/2019 e registrato a Brescia (BS) in data 06/09/2019 al numero 006462 - Serie 3T avente durata dal 08/08/2019 al 07/08/2025 + ulteriori 6 anni. I terreni, invece, risultano liberi.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e/o catastali

Le difformità edilizie riscontrate dal perito sono le seguenti: creazione di tre box, nella zona lavorazione cipolla e scalogno, lavorazione ortaggi (in realtà utilizzato come ufficio e locale ristoro), wc e spogliatoi; chiusura della tettoia nella zona ricovero attrezzi e manutenzione impianti, chiusura del portichetto (ricovero attrezzature) nel cortile d'ingresso e chiusura parziale della parte terminale di capannone aperto. Inoltre, non è stata reperita la pratica per la posa dei due box abitativi all'ingresso e in entrambi non è stato realizzato l'antibagno dalla zona giorno.

Rispetto alle planimetrie catastali, invece, si segnalano le seguenti difformità: eliminazione dell'antibagno nei due box abitativi all'ingresso, mancata rappresentazione del portico in uno dei due prefabbricati (box B), mancata rappresentazione del portale di carico e della rampa realizzati nel 2014, suddivisione interna mancante nel box lavorazione ortaggi (uffici e ristoro) e porta esterna non segnata, mancata rappresentazione del box nella zona lavorazione cipolla e scalogno, indicazione di due porte esterne non esistenti, chiusura della porzione terminale del capannone aperto non indicata, chiusura interna della zona stoccaggio imballaggi non indicata, chiusura del portichetto esterno ricovero attrezzature.

Si precisa, infine, che per quanto riguarda la cabina elettrica non sono state reperite pratiche edilizie mentre la planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto in quanto il fabbricato originario è stato evidentemente sostituito con un piccolo box metallico oggi presente.

Tutte le difformità di cui sopra sono meglio descritte nel rapporto di stima redatto dall'ing. Rosester Licursi cui si rimanda per i dettagli ed in ogni caso, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

* * * * *

La liquidatrice, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice Delegato 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 Delegato ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti, fissando la vendita per il giorno **23/09/2026 alle ore 15.00** presso lo Studio della dott.ssa Vanessa Marchesi, sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, telefono 0382-26680/26983, indirizzo email: v.marchesi@studioricevuti.it, ai seguenti prezzi:

- **Lotto 4 Euro 78.750,00 (settantottomilasettecentocinquanta/00),**
- **Lotto 6 Euro 447.750,00 (quattrocentoquarantasettemilasettecentocinquanta/00).**

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio della Liquidatrice **entro le ore 12:00 del giorno 22/09/2026.**

- 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 della liquidatrice (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 della Liquidatrice 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 (centoventi) giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "*Liquidazione del patrimonio n. 9/2021*", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.

- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA.
- Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **L'offerta presentata è irrevocabile.**

COME PARTECIPARE ALLA GARA: 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 **23/09/2026 alle ore 15.00**, presso lo Studio della Liquidatrice sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, quest'ultima procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. La Liquidatrice farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'importo appena sopra indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: sarà considerata valida l'offerta pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso.
- 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.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, la Liquidatrice aggiudicherà il bene all'offerente che ha presentato per primo l'offerta.

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 dalla Liquidatrice, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 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 dalla Liquidatrice 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 oneri di legge;
- 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;
- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:
 - a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura della Liquidatrice CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO,
 - b) Se gli immobili sono venduti occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - gli immobili saranno trasferiti OCCUPATI.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere alla Liquidatrice, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione, che gli immobili siano liberati a cura della stessa entro il termine massimo di centoventi

giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO;

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: la Liquidatrice procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite degli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Per maggiori informazioni contattare la Liquidatrice, dott.ssa Vanessa Marchesi, con studio professionale in Pavia – Strada Nuova 51, telefono n. 0382-26680/26983, v.marchesi@studioricevuti.it.

* * * * *

Il testo completo del presente avviso, contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi agli immobili in vendita, verrà pubblicato sui seguenti siti: www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it nonché sul portale delle aste telematiche.

* * * * *

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.

All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.

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: IT53K0538711307000049285726 con la seguente causale: LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 9/2021 seguito dalla data fissata per la vendita.

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 30 (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 la Liquidatrice.

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 dalla Liquidatrice 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 due minuti.

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

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

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **23/09/2026**, presso lo Studio della Liquidatrice sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, quest'ultima 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 base d'asta indicato nel presente avviso presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la gara, con cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto. La Liquidatrice farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno considerate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'importo appena sopra indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: sarà considerata valida l'offerta pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso;
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e l'immobile sarà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

In caso di offerte originarie di pari ammontare ed in assenza di successive offerte migliorative, l'immobile sarà aggiudicato a chi aveva depositato per primo l'offerta.

La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, la Liquidatrice aggiudicherà il bene all'offerente che ha presentato per primo l'offerta.

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 dalla Liquidatrice con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi

pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- 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 dalla Liquidatrice 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 oneri di legge;
- 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;

- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
- Con riferimento alla liberazione degli immobili si fa presente che:
 - a) Se gli immobili sono occupati da terzi senza titolo, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura della Liquidatrice CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO,
 - b) Se gli immobili sono venduti occupati dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - gli immobili saranno trasferiti OCCUPATI.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere alla Liquidatrice, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione, che gli immobili siano liberati a cura della stessa entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice con ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO;

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: la Liquidatrice procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Per maggiori informazioni contattare la Liquidatrice, dott.ssa Vanessa Marchesi con studio in Pavia – Strada Nuova 51, telefono n. 0382-26680/26983, v.marchesi@studio-ricevuti.it.

* * * * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c., devono essere compiute presso la Cancelleria del Tribunale o davanti al Giudice Delegato o dal Cancelliere o dal Giudice Delegato, sono effettuate della Liquidatrice presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

Pavia, 24/06/2026

La Liquidatrice
dott.ssa Vanessa Marchesi
