



**TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare

**R.G.E. N. 346/2021**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista dott. Stefano Broglia, 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 UNICO**

Appartamento su due livelli, con annesso al piano interrato una cantina e un box, collocato all'interno del condominio denominato "Bruno"; il tutto sito in Abbiategrasso (MI), Via Nicolò Paganini n. 1/A (accesso pedonale) e Via della Folletta n. 30/A (accesso carraio).

L'abitazione è costituita al piano primo da un balcone esclusivo d'ingresso, un soggiorno, una cucina con terrazzo, un disimpegno, un bagno e un ripostiglio; al secondo piano mansardato vi sono due camere, un disimpegno e un bagno.

Dati catastali

I beni sono censiti al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- *appartamento*: foglio 10, mappale 686, sub. 10, categoria A/3, classe 6, vani 6, superficie catastale 105 m<sup>2</sup>, rendita € 588,76,
- *autorimessa*: foglio 10, mappale 686, sub. 15, categoria C/6, classe 6, consistenza 29 m<sup>2</sup>, superficie catastale 34 m<sup>2</sup>, rendita € 157,26.

Coerenze da nord in senso orario:

- *appartamento*: mappale 688 per due lati, ballatoio comune, appartamento mappale 686 sub. 9, scala comune e mappale 688.
- *cantina*: scala comune per due lati, cantina mappale 686 sub. 11, parti comuni mappale 686 sub. 1.
- *autorimessa*: terrapieno per due lati, box mappale 686 sub. 14, corsello box mappale 686 sub. 1 e box mappale 686 sub. 16.

Stato di possesso del bene

Gli immobili risultano occupati dalla debitrice esecutata e dal figlio.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Dall'esame delle pratiche edilizie e dalle planimetrie castali sono emerse le seguenti difformità:

- al piano terra il sottoscala risulta stato incorporato nel ripostiglio,
- in cucina è stata modificata una porzione di tavolato per formazione nicchia,
- variata la distribuzione del disimpegno notte in mansarda,
- mancata realizzazione di una porzione di tavolato che delimiti il disimpegno, con contestuale realizzazione di un armadio a muro,
- chiusura finestra e realizzazione di finestra da tetto (tipo velux) nel bagno in mansarda.

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

#### Vincoli giuridici

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

\*\*\*\*\*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di procedere con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

#### AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni sopra descritti e fissa la vendita per il giorno **05/07/2024 alle ore 15.00**, presso lo Studio del dott. Stefano Broglia sito in Pavia, Strada Nuova n. 51, telefono 0382-26680/26983, fax 0382/24272, indirizzo email: [s.brogli@studioricevuti.it](mailto:s.brogli@studioricevuti.it), al prezzo di Euro **148.000,00 (centoquarantottomila/00)**.

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad **Euro 111.000,00 (centoundicimila/00)**, come da condizioni sotto riportate.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

#### COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:

- CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne che 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 04/07/2024**.

- COME PRESENTARE L'OFFERTA: Le offerte di acquisto 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 inserita 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'indicazione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio 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 a **“Tribunale di Pavia – RGE 346/2021”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto; resta escluso ogni pagamento in forma telematica.
  - Si avvisa che ai sensi dell'art.177 disp. att. Cpc 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 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.

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

Il giorno **05/07/2024**, presso lo Studio del Professionista Delegato, sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE:

saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro 111.000,00 (centoundicimila/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 111.000,00 (centoundicimila/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 a Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00) ed Euro 111.000,00 (centoundicimila/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 111.000,00 (centoundicimila/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.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, il Delegato 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 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 sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
  - Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
  - L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/ipocatastale nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
  - L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) così determinata:
    - € 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 cassa previdenziale (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 prezzo;
  - La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 a 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 del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se gli immobili sono 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 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 gli immobili siano liberati 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, co. 2, c.p.c. 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 F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al Decreto di Trasferimento.
- Per 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

## 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 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 [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](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 eccedere al portale [hiip://venditepubbliche.giustizia.it](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 4 o al comma 5 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 nel 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 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 nel presente avviso; se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'avviso di vendita 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 cancellare o modificare 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: IT91L0569611301000007767X48 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 346/2021 con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione su 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 un'e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) oppure contattare gli operatori mediante chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) oppure contattare il numero 041 8622235 dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00.

#### 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 il delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate

dal Professionista Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 (due) minuti.

La gara sincrona mista verrà 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 **05/07/2024**, presso lo Studio del Professionista Delegato sito in Pavia (PV), Strada Nuova 51, quest'ultimo procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

- OFFERTE VALIDE:

saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad Euro 111.000,00 (centoundicimila/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 111.000,00 (centoundicimila/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 a Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro 148.000,00 (centoquarantottomila/00) ed Euro 111.000,00 (centoundicimila/00), l'offerta è accolta salvo che:

3. non siano state presentate istanze di assegnazione,
4. 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 111.000,00 (centoundicimila/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.

Qualora tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di eguale valore, il Delegato 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 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 sopra riportato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Termine non prorogabile.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;



- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/ipocatastale nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene (predisposizione, registrazione e trascrizione del Decreto di Trasferimento) così determinata:
  - € 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 cassa previdenziale (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 prezzo;
- La vendita degli immobili avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 a 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 del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se gli immobili sono 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 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 gli immobili siano liberati 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, co. 2, c.p.c. 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 F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita contattare il Custode Giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, sito in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, telefono n. 0381/691137, fax n. 0381/640323.

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

Pavia, 18/03/2024

Il Professionista Delegato  
dott. Stefano Broglia

