



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

**Nelle esecuzioni immobiliari riunite
RGE nn. 176/2021 + 190/2023**

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista **Avv. ENRICO BETTAGLIO**, con studio in Voghera (PV), Via Depretis n. 28, Tel. 0383.643336, Fax 0383.365650, E.mail segreteria@avv-bettaglio-costarella.it, Pec enrico.bettaglio@vogheraordineavvocati.it,

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita della PIENA PROPRIETA' dei beni immobili come appresso descritti.

* * * * *

Descrizione dell'immobili

◇ **LOTTO 2 – nel COMUNE DI CASSOLNOVO (PV), Via Carlo Alberto n. 168, piena proprieta' di APPARTAMENTO** posto al piano primo di tre locali, cucina, disimpegno, bagno e balcone, con cantina al piano seminterrato in comune con l'appartamento al piano rialzato (mapp. 1060 sub. 5) e in corpo staccato piccolo box di 16 mq circa al piano terra e porzione di portico di 28 mq circa al piano terra, il tutto costruito su area cortilizia comune di 1.193 mq circa. L'accesso si pratica dal vano scala comune interno al fabbricato. Gli allacci delle utenze sono in comune con l'appartamento del piano rialzato.

L'immobile è distinto al C.F. del Comune di Cassolnovo come segue:

- **Fg. 13 part. 1060 (ex 903, ex 313) sub. 2, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. vani 5, Sup. Cat. Tot. 104 mq – escl. aree scop. 97 mq R.C. € 348,61, Via Carlo Alberto snc, P.T-1;**
- **Fg. 13 part. 1060 (ex 903, ex 313) sub. 6, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 16 mq, Sup. Cat. Tot. 20 mq, R.C. € 42,14, Via Carlo Alberto n. 168, P-T.**

Confini in corpo con riferimento alla mappa del C.T.: Via Carlo Alberto, mappali 1058, 1056, 912, 952, 842.

Si precisa che nei motori di ricerca la strada in cui si trova l'immobile viene anche riportata come Via Martin Luther King.

Stato di possesso dei beni e provenienza.

L'immobile è a disposizione degli esecutati, si considera giuridicamente libero.

L'immobile è pervenuto agli esecutati in forza di atto di compravendita notaio Roberto Gallavresi in data 28/10/2003 rep. 5176/2971 trascritto nei RR.II. di Vigevano il 14/11/2003 ai nn. 7937/12444. In quest'ultimo atto è precisato che *“Agli enti immobiliari descritti spetta ed è compresa nella vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali tra i quali è compresa la quota di metà della circostante area pertinenziale identificata al*

catasto terreni come segue al foglio 13, mappale 201, ente urbano (corrispondente al catasto dei fabbricati al foglio 13 mappale 313)”.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale. Dalle ricerche svolte presso il Comune di Cassolnovo e dalle dichiarazioni rese nell'atto di provenienza, il fabbricato principale risulta edificato in data antecedente al 1967. Il portico e il fabbricato uso box sono stati oggetto di condono con pratica n. 12/1986 mod. 02330374407/1/2 per il quale sono state rilasciate dal Comune di Cassolnovo concessioni in sanatoria in data 29/01/1992 ai nn. 941 e 942 di prot.. La relativa agibilità è stata rilasciata in data 29/01/1992 prot. 940. La scheda catastale è conforme allo stato di fatto, le porzioni abusive prive di valore (tettoia e ripostigli) non rappresentate sulla scheda catastale, edificati sull'area comune, sono da demolire. In particolare, la scala esterna che conduce alla cantina è coperta da un porticato, non rappresentato nella scheda catastale, per questo motivo da considerare abusivo. Il predetto manufatto si considera privo di valore, pertanto non sono giustificati i costi di una sanatoria, stimabili in circa € 5.000,00. Inoltre con la sanatoria sarebbe necessario l'accatastamento della predetta tettoia, in base alle nuove disposizioni catastali si devono variare tutte le unità che sono oggetto di stima. Infine senza un adeguamento non sarebbe certificabile l'idoneità statica del manufatto. L'area su cui si trovano gli immobili è individuata nel vigente PGT nel "Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina" PdR 02 - schede 1-2.

Vincoli giuridici. Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

* * * * *

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

* * * * *

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

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

AVVISA

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita presso il proprio studio in Voghera (PV), Via Agostino Depretis n. 28, per il giorno **03 OTTOBRE 2024 alle ore 16,00** al **PREZZO BASE di Euro 41.025,00 (quarantunomilaventicinque/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al seguente **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00 (trentamilasettecentosessantanove/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 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 02 OTTOBRE 2024 previo appuntamento telefonico.**

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA.** L'offerta dovrà pervenire **in busta chiusa** e 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 inserita la 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). **L'offerta dovrà essere datata e firmata dall'offerente (le offerte non firmate saranno dichiarate invalide ed inefficaci)**; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;
 2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni e mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia – Es. Imm. N. 176/2021 RGE**", 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.CPC, "*l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, 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. **Anche per evitare assembramenti, non sarà consentito l'accesso ad eventuali accompagnatori.** Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in

- caso di assenza dell'offerente se l'offerta è l'unica presentata o, per il caso di più offerte, se quella dell'assente è la maggiore e gli offerenti presenti non effettuino dei rilanci.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
 - Il giorno **03 OTTOBRE 2024**, presso il proprio studio in Voghera, Via A. Depretis n. 28, 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 BASE Euro 41.025,00** e, comunque pari o superiori al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il Professionista 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 al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, 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 al **PREZZO BASE di Euro 41.025,00** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il **PREZZO BASE di Euro 41.025,00** e il **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, l'offerta è accolta salvo che: 1) siano state presentate istanze di assegnazione, 2) il Professionista Delegato 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 e il lotto sarà aggiudicato 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 BASE di Euro 41.025,00** ma comunque pari o superiore al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato 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 ovvero siano state presentate istanze di assegnazione.

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trapasso non è prorogabile.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

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 versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicate dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del saldo 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 € 100.000,01 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00.
 Il tutto oltre CPA (4%) ed IVA (22%) se dovuta.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello (non superiore a 120 giorni) 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 D.P.R. 06.06.2001, 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 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 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.
 Nell'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, 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 Professionista Delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della Procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto e 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 – IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Str. dei Rebuffi n. 43, E.mail richiestevisite.vigevano@ifir.it, Tel. 0381.691137.**

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista Delegato presso il proprio studio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli

indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al IV c. o al V c. dell'art. 12 D.M. 32/2015.

All'offerta dovrà essere allegata copia per immagine (leggibile) dei documenti di identità e del codice fiscale dell'offerente e, se questi è coniugato in regime di comunione dei beni, del proprio coniuge. Se il presentatore è persona diversa dall'offerente, dovrà essere allegata copia per immagine (leggibile) del valido titolo che attribuisce al presentatore il potere di agire in nome e per conto dell'offerente (ad es. procura speciale con firme autenticate da notaio) nonché la copia per immagine del documento di identità del presentatore.

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata. Se l'offerta è sottoscritta con firma digitale e viene trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata priva dei requisiti di cui all'art. 2, I c., lett. n) del D.M. n. 32/2015, la procura deve essere rilasciata a colui che ha sottoscritto digitalmente l'offerta.

In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere allegata copia per immagine del certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente alla copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

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

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

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

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione deve essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto della Procedura le cui coordinate sono:

IBAN IT64 M056 9656 4000 0000 4261 X15

con la seguente causale: **Proc. Es. Imm. RGE n. 176/2021** con indicato un "nome di fantasia".

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

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

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

ASSISTENZA

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

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Professionista Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

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

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA

L'offerta è irrevocabile.

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

Gli offerenti in forma cartacea 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 cartacea 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 in forma cartacea, se la sua offerta è l'unica presentata o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulti essere la maggiore e nessun altro offerente presente o connesso telematicamente decida di partecipare alla gara. Del pari, in caso di mancanza di altri offerenti in forma cartacea o telematica il lotto potrà essere aggiudicato all'offerente telematico anche se off line o, per il caso di pluralità di offerte, se la sua offerta risulti essere la maggiore e nessun altro degli offerenti presenti o connessi on line decida di partecipare alla gara.

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

- Il giorno **03 OTTOBRE 2024**, presso il suo studio in Voghera, Via A. Depretis n. 28, 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 BASE di Euro 41.025,00** e, comunque pari o superiori al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto.
- **OFFERTE INEFFICACI**: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, 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 al **PREZZO BASE di Euro 41.025,00**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra il **PREZZO BASE di Euro 41.025,00** e il **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, l'offerta è accolta salvo che: 1) siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il Professionista Delegato 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 e il lotto sarà aggiudicato 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 BASE di Euro 41.025,00** ma comunque pari o superiore al **PREZZO MINIMO di Euro 30.769,00**, non si farà luogo alla vendita qualora il Professionista Delegato 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 ovvero siano state presentate istanze di assegnazione.

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

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista Delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della Procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine per il versamento del saldo prezzo e delle spese di trapasso non è prorogabile. Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro / IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,01 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00.
 Il tutto oltre CPA (4%) ed IVA (22%) se dovuta.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello (non superiore a 120 giorni) 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 avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 06.06.2001 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 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 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.

Nell'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, 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 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 - IVG Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Str. dei Rebuffi n. 43, E.mail richiestevisite.vigevano@ifir.it, Tel. 0381.691137.**

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

Voghera, 15 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enrico Bettaglio

