



AVV. DAVIDE PIRANI  
Via Dante Alighieri n. 12  
27029 VIGEVANO (PV)  
Tel. 0381/81866- Fax 0381/78773  
E-mail: avv.davidepirani@legalepirani.it

**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**RGE 533/2019**

**DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI**

\*\*\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione, visto il combinato disposto degli artt. 587 c.p.c. e 176 dis.att. c.p.c. nonché l'art.591-bis c.p.c., con provvedimento in data 18.06.2024 comunicato l'8.07.24, ha dichiarato decaduto l'aggiudicatario inadempiente dell'esperimento di vendita senza incanto svoltosi il 12.01.2024, ed ha disposto che il sottoscritto professionista delegato "*fissi un nuovo esperimento al prezzo di aggiudicazione della vendita*"

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA**

E premesso quanto sopra,

il delegato Avv. Davide Pirani, in ottemperanza al decreto 18.06.2024 ed all'ordinanza di delega del 24.03.2021, visto l'art.591-bis c.p.c.

**AVVISA**

della vendita dei beni immobili pignorati e stabilisce le seguenti modalità e condizioni,

**DISPONENDO**

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

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO UNICO in COMUNE DI ALAGNA (PV) Via Vittorio Veneto n. 75/G** (piena proprietà 1/1). **Fabbricato di civile abitazione con cortile comune con altre unità abitative.** Trattasi di appartamento trilocale su due livelli sito nel centro storico del Comune di Alagna in prossimità del castello, con accesso pedonale e carrabile da androne prospiciente la via Vittorio Veneto, attraversando la corte comune ad altre unità immobiliari. La superficie commerciale dell'appartamento è di circa mq.110,00 (escluso balcone). L'unità abitativa è così costituita al **piano terra** da: *soggiorno/cucina, bagno oltre alla scala a vista per accesso al piano primo, in cui si collocano: disimpegno su scala, un ripostiglio, un w.c., due camere da letto con balcone esterno.*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE: in comune di ALAGNA (PV) via Via Vittorio Veneto n. 75/G**

(civico catastale n.59) allibrato al N.C.E.U. del Comune di Alagna (PV) con i seguenti identificativi:

**-FG. 5 PARTICELLA 1153 SUB. 1** cat. A/3, cl. 2, 4,5 vani, sup. cat. 113 mq., R.C. €148,74, Via Corso Vittorio Veneto n. 59, piano.:T-1.

**Competono agli immobili descritti quote di comproprietà indivisa sulla corte comune individuata al Catasto Fabbricati Comune di Alagna al . Fg. 5 Particella 211 di Are 09 Ca 00, Ente Urbano.**

*Si precisa che, come descritto in CTU gem.Cucchi 8.03.21, l'attuale identificazione catastale del cespite Foglio 5 Particella 1153 Sub. 1 deriva dalle seguenti variazioni: giusta variazione del 18 novembre 2009 protocollo n. PV0290982 divisione - diversa distribuzione degli spazi interni - ristrutturazione (n. 68733.112009), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 cat. C/2 cl. U mq. 135 piano T-1 e fa parte di un fabbricato edificato su area censita al NCT - partita 1 fg. 5 part. 1153 ente urbano di mq. 9l. -Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 26 settembre 2003 protocollo n. 249743 divisione (n. 23688.112003), dalla soppressione del precedente identificativo catastale N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 cat. C/l cl. I mq.96 piano T-1.-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 1152 sub. 1 graffata part. 1153 era stato originato, giusta variazione del 9 agosto 2001 protocollo n. 206282 VAR PE 212, 213, 214, 681,682 FRF (n.6600.1/2001), dalla soppressione dei precedenti identificativi catastali NCEU fg.5 part.212 sub. 2 graffato part. 681.-Il bene al N.C.E.U. fg. 5 part. 212 sub. 2 graffato part. 681 era stato originato giusta costituzione ante impianto meccanografico del 30 giugno 1987*

**COERENZE:** *in corpo unico mappa C.T.: a Nord Fg.5 n.679 ; a Est Fg.5 n.1197; a Ovest Fg.5 n.2119; a Sud Fg.5 n.211*

**STATO DI POSSESSO:** l'immobile risultava **giuridicamente LIBERO**, di fatto occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura. Si precisa che il Giudice ha emesso ordine di liberazione ed il custode giudiziario sta procedendo alla le operazioni per il rilascio dell'immobile. In ogni caso all'atto della disamina delle offerte pervenute per l'esperimento di vendita, sarà fornito agli astanti l'aggiornamento sullo stato occupativo dell'immobile; qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode ai sensi dell'art.560 c.p.c.

#### **ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:**

**Conformità Urbanistica-Edilizia:** Come risulta dalla perizia estimativa del geom. Gabriele Cucchi in data 8.03.2021, qui interamente richiamata. In riferimento a quanto riscontrato dal perito stimatore del Tribunale dall'Accesso agli atti effettuato presso il Comune di Alagna, l'edificio è stato oggetto di opere di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a partire dal 2007 con richiesta di agibilità e collaudo finale del 2010. In sede in sopralluogo si sono rilevate alcune variazioni, rispetto alla tavola di progetto ed alla scheda catastale depositata che non modificano il classamento, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per lo spostamento di alcune tramezze divisorie con alcune differenze rispetto alla quotatura presente negli elaborati progettuali. Tali modifiche dovranno essere sanate a livello urbanistico catastale, con un costo minimo presunto, che verrà detratto dai conteggi finali, stimato in **€3.500,00** per la pratica edilizia in sanatoria, compresi gli oneri accessori per il professionista incaricato, il pagamento dell'oblazione al comune, ed il rifacimento della scheda catastale tramite procedura Docfa, con cui si aggiornerà anche la toponomastica (numero civico inesatto). *Manutenzioni.* Da un esame visivo si sono riscontrati alcuni segni di umidità (muffe) presenti principalmente nella parete nord del vano scala e nelle pareti delle camere da letto, queste anomalie potranno essere migliorate con un intervento di pulizia e successiva ritinteggiatura con prodotti antimuffa, con un costo che si stima all'incirca in **Euro 1.500,00**.

**Conformità Catastale:** Come risulta dalla perizia estimativa del Geom. Gabriele Cucchi dell'8.03.2021 la scheda catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate del territorio di Pavia (protocollo n. PV0290982 in atti dal 18/11/2009) identifica la consistenza e la distribuzione dell'unità immobiliare con le avvertenze citate al punto precedente conformità edilizia-urbanistica.

Si precisa che tutti i costi necessari ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da

parte del perito estimatore. In ogni caso **si avvisa che**, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in violazione di norme edilizie-urbanistiche-catastali, **l'aggiudicatario potrà regolarizzare l'immobile**, ove consentito, avvalendosi dell'art.40 L.28.02.1985 n.47 come modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, **purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto (rectius dalla data di emissione decreto di trasferimento).** **Il tutto come meglio descritta in CTU Geom.Gabriele Cucchi del 8.03.2021, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it).**

**CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non necessaria**, con Delibera di Giunta n.X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, come nel caso di specie.

**VINCOLI GIURIDICI:**Non risultano vincoli giuridici che resteranno 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 procedersi con la modalità della **VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**;
- Che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzioni sia su supporto cartaceo che su supporto telematico

## **AVVISA**

Che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita dei beni immobiliare sopra descritti, che viene fissata per il giorno

**19/12/2024 alle ore 17:00**

presso lo Studio dell'Avv. Davide Pirani, in Vigevano Via Dante n.12

**PREZZO BASE D'ASTA Euro € 30.000,00 (trentamila/00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art.571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara **offerte non inferiori ad €22.500,00 (ventiduemilacinquecento/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 il 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 feriale antecedente l'asta, ESCLUSIVAMENTE PREVIO APPUNTAMENTO**.

**-COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente all'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 presente materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente- , il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa dovrà essere inserito già una copia del documento di identità valido e non scaduto unitamente alla copia del codice fiscale del firmatario dell'offerta*).

## **-COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA**

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

1. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzioni di avvalersi delle agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (*se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i 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 in nome di società, dovrà essere prodotto certificato attuale (*emesso non più di 7 giorni prima data presentazione offerta*) 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, salvo caso di procura e/o delega rilasciata ai sensi di legge.**

2. I dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è presentata;

3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata a pena di esclusione;

4. Il termine del **pagamento del prezzo** e delle imposte, **non superiore a 120 giorni mai prorogabile.**

- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale intestato a "Tribunale di Pavia – RGE 533/2019"**, 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; escluso ogni pagamento in forma telematica.

- Il mancato deposito cauzionale nelle forme e nei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta

- **L'offerta presentata è irrevocabile**

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:** Gli offerenti potranno partecipare alla gara **personalmente** ovvero **a mezzo di professionista avvocato munito di delega/procura** autenticata dal medesimo avvocato ai sensi di legge, altresì l'**avvocato** può partecipare all'asta **per persona da nominare ex art.579 c.p.c.**, inoltre l'offerente può partecipare a mezzo di **procuratore speciale munito di procura notarile, la delega e/o procura dovrà essere prodotta all'apertura dell'asta.** La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'asta, salvo il caso di delega conferita a terzi ai sensi di legge. Si precisa che **si procederà all'aggiudicazione del bene anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, nel 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 dell'asta sopra indicato, nello studio dell'avv. Davide Pirani Vigevano Via Dante n.12, si 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 € 22.500,00** (prezzo base -25%), presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la gara**, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e 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 €22.500,00** o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;

### **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

SE l'**unica offerta** è pari o superiore ad € **30.000,00** (prezzo base) è senz'altro accolta.

SE il **prezzo offerto** è compreso tra € **30.000,00** (prezzo base) ed € **22.500,00** (prezzo base -25%) 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 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € **22.500,00** (prezzo base -25%), 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 domande di assegnazione. In caso di gara, **il rialzo minimo è pari ad € 1.000,00 (mille).**

### IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

-l'aggiudicatario, **entro il termine tassativo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, salvo diverso termine (inferiore) indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo prezzo**, detratto l'importo già versato 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 nella facoltà dell'aggiudicatario mutuare l'intera somma. Nel caso in cui Il GE abbia disposto l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 T.U.L.B., l'aggiudicatario dovrà versare comunque alla procedura l'intero saldo prezzo, il delegato, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario. Infine, **ai sensi dell'art.2 comma 7° DM 15.10.2015 n.227** pubblicato in GU Serie Generale n.45 del 24.02.2016 in vigore dal 11.3.2016, **si fa avviso che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali** (10% del compenso) oltre oneri di legge (CPA ed IVA) e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, da versare all'atto del saldo prezzo.

### ULTERIORI INFORMAZIONI:

-In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **INOLTRE SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART.177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO A PAGARE LA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;**

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

-L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro / IVA, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario inoltre (**art.2 comma 7° del DM 227/15**) dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00;

--€ 968,00 per acquisti compresi fra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

--€ 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00.

Il tutto **oltre accessori di legge** IVA e CPA ed eventuali spese. Tale costo sarà versato al saldo prezzo.

-il termine di pagamento imposte sarà comunque quello indicato nella offerta in busta chiusa;

-L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 DM 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, 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 quello precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare 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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del Custode giudiziario ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

-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**

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita, si prega di contattare il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziari di Vigevano al numero di tel. 0381/691137. Le visite dell'immobile possono esse anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; [https://vendite pubbliche.giustizia.it](https://venditepubbliche.giustizia.it); <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**

#### **FATTA AVVERTENZA**

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

\*\*\*\*\*

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

**Le offerte telematiche** di acquisto dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta, **entro le ore 12:00 del giorno precedente** l'esperimento della vendita, **mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero: <http://offertapvp.dgsia@giustiziacert.it> utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale:<http://venditepubbliche.giustizia.it>.**

**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 a 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 sarà acquisita 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 IT43R0623023003000030979007**, con la seguente **causale: PROC. ES. IMM. RGE 533/2019** 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 accredito sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta. **Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.**

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

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una mail al gestore della pubblicità all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure potrà 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 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 1 minuto** (dicasi uno).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 alla gara **personalmente** ovvero **a mezzo di professionista**

**avvocato munito di delega/procura** autenticata dal medesimo avvocato ai sensi di legge, altresì l'**avvocato** può partecipare all'asta **per persona da nominare ex art.579 c.p.c.**, inoltre l'offerente può partecipare a mezzo di **procuratore speciale munito di procura notarile**, **la delega e/o procura dovrà essere prodotta all'apertura dell'asta.** La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi all'asta. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione del bene anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, nel 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 dell'asta sopra indicato, nello studio dell'avv. Davide Pirani Vigevano Via Dante n.12, si 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 € 22.500,00** (prezzo base -25%), presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente l'asta, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto.**

**OFFERTE INEFFICACI:** Saranno dichiarate **inefficaci** le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od **inferiori ad € 22.500,00** o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;

**PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

SE l'**unica offerta** è pari o superiore ad € **30.000,00** (prezzo base) è **senz'altro accolta.**

SE il **prezzo offerto** è compreso tra € **30.000,00** (prezzo base) ed € **22.500,00** (base -25%) 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 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.**

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad € **22.500,00** (prezzo base -25%), 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 domande di assegnazione. In caso di gara, **il rialzo minimo è pari ad € 1.000,00 (mille).**

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

-l'aggiudicatario, **entro il termine tassativo di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione non prorogabili, salvo diverso termine (inferiore) indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo prezzo,** detratto l'importo già versato 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 nella facoltà dell'aggiudicatario mutuare l'intera somma.

Nel caso in cui Il GE abbia disposto l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/93 T.U.L.B., l'aggiudicatario dovrà versare comunque alla procedura l'intero saldo prezzo, il delegato, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario. Infine, **ai sensi dell'art.2 comma 7° DM 15.10.2015 n.227** pubblicato in GU Serie Generale n.45 del 24.02.2016 in vigore dal 11.3.2016, **si fa avviso che sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del**

**compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali** (10% del compenso) oltre oneri di legge (CPA ed IVA) e le spese per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, da versare all'atto del saldo prezzo.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

-In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione. **INOLTRE SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART.177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO A PAGARE LA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;**

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

-L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro / IVA, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;

- L'aggiudicatario inoltre (**art.2 comma 7° del DM 227/15**) dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00;

-€ 968,00 per acquisti compresi fra € 100.000,00 ed € 500.000,00;

-€ 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

Il tutto **oltre accessori di legge IVA e CPA ed eventuali spese. Tale costo sarà versato al saldo prezzo.**

-il termine di pagamento delle imposte sarà comunque quello indicato nella offerta in busta chiusa;

-L'aggiudicatario che intenda avvalersi dei benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto di aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo;

-La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico Edilizia di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità (art.2922 C.C), ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22.01.08 n.37 e successive modificazioni, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità, 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 quello precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare 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. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione dell'immobile sarà effettuata, su richiesta scritta dell'aggiudicatario, a cura del Custode giudiziario **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 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> ; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni sia per concordare le visite all'immobile in vendita contattare direttamente il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziari di Vigevano al numero di tel. 0381/691137.**

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

Vigevano-Pavia, lì 11 luglio 2024

*IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(Avv. Davide Pirani)*

