



TRIBUNALE DI PAVIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare
N. 321/2023 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. FRANCESCO ROCCA

HA DELEGATO

Le operazioni di vendita al Dr. Fabrizio Strigazzi, con studio a Vigevano (PV) in Via Trento n° 38 – tel.: 0381 83254 – email: strigafm@libero.it

DISPONENDO

Di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, come di seguito descritto.

Descrizione dell'immobile

Lotto UNICO: Comune di VIGEVANO (PV) – Frazione Morsella, Viale Cimitero n° 1 (catastralmente Via Morsella n° 62)

UNITÁ IMMOBILIARE A DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE (Quota di 1000/1000 proprietà)

L'unità immobiliare, è formata nello specifico, da un fabbricato indipendente con annessa area ad uso esclusivo, oltre a rustico indipendente posto in adiacenza all'unità residenziale.

Il fabbricato residenziale, si sviluppa su due livelli collegati da due scale interne, e risulta internamente composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere e servizio igienico (in parte ricavato nel locale catastralmente identificato come ripostiglio) al piano terra e da disimpegno, servizio igienico e tre camere al piano primo.

A completamento della proprietà, è da considerarsi un rustico posto frontalmente all'abitazione composto da locale di sgombero, legnaia, piccolo servizio igienico al piano terra e da locale ad uso cascina al piano primo. I due livelli non sono collegati internamente, ed è possibile raggiungere la cascina al piano primo attraverso una scala esterna.

L'intera proprietà è caratterizzata dalla presenza di una corte interna parzialmente pavimentata, con accesso pedonale e carraio dal Viale Cimitero al civico n.1.

Il tutto risulta censito al N.C.E.U. del Comune di VIGEVANO (PV), come segue:

Foglio 60, particella 143 graffato con la particella 243, Cat. A/4, classe 2, vani 8, piano T-1, Via Morsella n. 62, Superficie catastale totale mq. 192, R.C. € 264,43.

Coerenze in contorno all'abitazione, partendo da Nord ed in senso orario: **NORD:** Via Morsella; **EST:** Viale Cimitero; **SUD:** particella 142; **OVEST:** particella 109.

Stato di possesso dei beni: gli immobili oggetto dell'esecuzione risultano occupati dai debitori (per informazioni dettagliate rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie, Strada dei Rebuffi n° 43 – Vigevano (PV) – tel. 0381 691137 – email: ivgvigevano@ivgpiemonte.it)

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia

L'immobile oggetto di stima è stato edificato così per come si presenta ad oggi, a seguito di ricerche effettuate corredate da interviste effettuate in situ, intorno agli anni 1960 c.a.

A seguito di richiesta di accesso agli atti trasmessa presso il Comune di Vigevano a mezzo PEC in data 15/02/2024 n. prot. 2024/12654, è stato possibile recuperare soltanto il seguente titolo autorizzativo:

- Autorizzazione n. 366/86 PT e 19419 PG del 07/07/1986 a seguito di domanda presentata in data 21/04/1986 n. 19419 e relativo ad opere di revisione di tetti e intonacatura pareti esterne.

Avendo le tavole grafiche allegate al titolo edilizio soltanto una funzione non particolarmente definita ma piuttosto schematica degli immobili interessati, anche in funzione della tipologia di lavorazione autorizzata, non risulta possibile verificare la regolarità urbanistica dello stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo dal confronto con quanto reperito a seguito di accesso agli atti.

Il giudizio sulla regolarità, di conseguenza, viene effettuato sulla base delle planimetrie catastali con considerazioni trattate al punto successivo.

Accertamento di conformità Catastale

In seguito al sopralluogo effettuato ed esaminate le schede catastali si rilevano le seguenti difformità:

- Al piano terra nella porzione residenziale è stata murata la porta di collegamento tra l'ingresso ed il locale adiacente; inoltre in corrispondenza del ripostiglio sottoscala è stato ricavato un servizio igienico ampliato nella direzione della camera, e reso più regolare mediante la parziale demolizione di una porzione di muratura;
- Al piano primo è stato ricavato un servizio igienico mediante divisori in forati, e realizzata una forometria a pavimento che ha permesso di collegare internamente il piano superiore con quello inferiore attraverso una seconda scala in ferro e legno.

Vista la natura delle difformità rilevate e la loro peculiarità è necessario, ai fini della regolarizzazione, che venga predisposta una apposita indagine strutturale volta a verificare l'ammissibilità degli interventi effettuati sul solaio e sulla muratura portante, e successivamente procedere con la regolarizzazione mediante pratica in accertamento di conformità.

Il costo per gli oneri di regolarizzazione in tal senso, nell'ipotesi che l'indagine strutturale dia esito positivo, è da considerarsi stimabile in complessivi € 7.000,00, ai quali vanno

aggiunti ulteriori € 500,00 per l'aggiornamento della planimetria catastale, per un totale complessivo di € 7.500,00.

Qualora le indagini strutturali dovessero indirizzare verso una più complessa opera di consolidamento statico, i costi – non esprimibili in questa sede – naturalmente possono lievitare sensibilmente.

Il tutto come meglio descritto in perizia dal CTU, Arch. Federico Davide, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.giustizia.it, unitamente alla delega di vendita.

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, premesso:

- Che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di 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 del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno:

06.12.2024 alle ore 16,00

presso lo Studio del Professionista Delegato, Dr. Fabrizio Strigazzi, sito in Via Trento n. 38 a Vigevano (PV), al prezzo di:

€ 55.650,00 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquanta//00):

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//00)

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 05.12.2024, previo appuntamento, chiamando i numeri di telefono 335 416040 oppure 0381 83254; o scrivendo alla casella email: strigafm@libero.it ;**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso lo Studio 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 dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta);

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

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà contenere:

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). In caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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 esclusione;
 4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta deve essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 321/2023”**, 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;
 - **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;**
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta;
 - **L'offerta presentata è irrevocabile;**
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, o a mezzo di 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 risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà di partecipare alla gara;
 - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
 - **Il giorno 06.12.2024 alle ore 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, 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 di vendita e, comunque, pari o superiori ad € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto/00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori 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 € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//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 € **55.650,00 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquanta//00)**, la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo è compreso tra € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//00)** ed € **55.650,00 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquanta//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 Giudice dell'Esecuzione, 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 o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore ad **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//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 € 1.000,00 (Euro mille//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 nella 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 e 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 € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;
 - il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**

- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- **SPESE CONDOMINIALI (se presenti)**: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 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 dall'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**;
 - In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
 - In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, 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 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 ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto 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 Giudiziarie, Strada dei Rebuffi n° 43 – Vigevano (PV) – tel. 0381 691137 – email: ivgvigevano@ivgpiemonte.it – richiestevigevano@ifir.it**

FATTA AVVERTENZA

Che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 570 e segg. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato, **Dr. Fabrizio Strigazzi presso il suo studio sito a Vigevano (PV), in Via Trento n° 38 (tel. 0381 83254, email: strigafm@libero.it).**

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

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

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

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

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

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

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

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

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente completare 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 del prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

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

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "Tribunale di Pavia – RGE 321/2023" le cui coordinate sono:

IBAN: IT34 K032 6823 0000 5217 3301 400, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 321/2023, 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, ovvero entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 05.12.2024.

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 in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita telematica all'indirizzo venditetelematiche@edicomspa.it oppure contattare il call – center al numero 041 8622235, lunedì – giovedì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 18,30 – venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,30 alle ore 17,00, 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 saranno state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente davanti al 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 dovrà comprendere e parlare correntemente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, o a mezzo di 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 risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà 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 06.12.2024 alle ore 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, 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 di vendita e, comunque, pari o superiori ad € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori 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 € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//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 € **55.650,00 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquanta//00)**, la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo è compreso tra € **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//00)** ed € **55.650,00 (euro cinquantacinquemilaseicentocinquanta//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 Giudice dell'Esecuzione, 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 o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo base d'asta ma comunque pari o superiore ad **41.738,00 (euro quarantunomilasettecentotrentotto//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 € 1.000,00 (Euro mille//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 nella 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 e 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 € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;
 - il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- *SPESE CONDOMINIALI (se presenti)*: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 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 dall'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;
- In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.
- In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, 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 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 ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni, che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, Strada dei Rebuffi n° 43 – Vigevano (PV) – tel. 0381 691137; email: ivgvigevano@ivgpiemonte.it – richiestevisite.vigevano@ifir.it**

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

Pavia, lì 19.07.2024

Il Professionista Delegato
Dr. Fabrizio Strigazzi

