



TRIBUNALE DI PAVIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 267/2023

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Notaio Dott. Giorgio Beluffi, con studio in Pavia, Via A. Giovanni Scopoli n. 10/C, tel. 0382-25269, e-mail: gbeluffi@notariato.it

HA ALTRESÌ DELEGATO

la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.** di seguito indicata come "Gestore della Pubblicità e della vendita" quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità sul P.V.P. e quale "Gestore della vendita telematica" a mezzo del proprio portale dedicato

DISPONENDO

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

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

In Comune di Vigevano (PV), Via Bernardino Corio n. 3
nominatamente

diritto di piena proprietà per la quota intera (1/1) intestata al debitore esecutato di **appartamento** al piano terzo in palazzina di cinque piani fuori terra (ed uno interrato) formato da: ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucina e bagno. Nel piano interrato vano cantina di proprietà esclusiva. Il tutto per una superficie commerciale di mq. 57,89 (lorda 62,16). L'accesso avviene per entrambi i locali (appartamento e cantina) da parti comuni.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il compendio è così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV):

Foglio 17 - mappale 2244 - sub. 11 - Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza Vani 4,5 - Superficie catastale Totale 68 mq - Totale escluse aree scoperte 67 mq - R.C. 255,65 - Via Bernardino Corio n. 3, P3 - S1

COERENZE

Coerenze appartamento: Nord: cortile comune; Est: vano scala comune e altra proprietà; Sud: altra proprietà e cortile comune; Ovest: cortile comune su via Bernardino Corio.

Coerenze cantina: Nord: cantina altra proprietà; Est: corridoio comune; Sud: cantina altra proprietà; Ovest: terrapieno.

NOTA CATASTALE

La particella 2244 sub 11 ha avuto origine dalla part. 767 sub 11 per - VARIAZIONE del 25.02.2014 pratica n. PV0023631 in atti dal 25.02.2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 10195.1/2014).

DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di unità ad uso residenziale sita nel comune di Vigevano in Via Bernardino Corio n. 3 in zona centrale dell'abitato urbano. L'abitazione è di piccole dimensioni e necessita di opere di ristrutturazione sui muri interni che presentano umidità con macchie di muffa sulle pareti. Finiture datate e da sostituire come ad esempio i serramenti esterni in legno in cattive condizioni di stato.

STATO DI POSSESSO DEI BENI.

L'immobile, al momento del sopralluogo, risulta OCCUPATO dal Sig. XXX e dalla sua famiglia, con regolare contratto di locazione opponibile alla procedura stipulato in data 29.01.2018, registrato a Vigevano al n. 249 serie 3T il 29.01.2018 con scadenza al 28.01.2026. Il custode giudiziario ha già inviato la disdetta ai conduttori per la scadenza del 28.01.2026

VINCOLI E ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuna

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. gen/part. 10230/1442 in data 14.12.2016 - a carico del debitore, proprietario della quota di 1/1 del diritto di piena proprietà, a garanzia di un debito di € 84.000,00 (capitale € 56.000,00) derivante da contratto di mutuo fondiario.

- Atto esecutivo o cautelare, VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI emesso dal Tribunale di Pavia e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Vigevano ai nn. 6839/4920 in data 10.07.2023 - Atto Giudiziario del Tribunale di Pavia in data 21.06.2023 n. di repertorio 3974/2023, a carico del debitore, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà;

CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

L'immobile risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e a seguito di verifica negli archivi del Comune di Vigevano sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Paesaggistica n. 431/2019 prot. 32220 del 16.05.2019;

- SCIA n. 746/2019 prot. 49332 del 29.07.2019.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ CATASTALE.

Nella perizia si precisa che lo stato attuale (le divisioni interne dei locali) è conforme a quanto risulta a catasto e in Comune. Le visure catastali sono aggiornate e le piantine catastali sono conformi allo stato attuale.

PRATICHE EDILIZIE

L'immobile risulta edificato anteriormente al 01.09.1967 e a eseguito di verifica negli archivi del Comune di Vigevano sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- Paesaggistica n. 431/2019 prot. 32220 del 16.05.2019;
- SCIA n. 746/2019 prot. 49332 del 29.07.2019.

Non risultano pratiche di condono edilizio richieste o ancora aperte.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: € 914,20 ca.

Spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute alla data della perizia: *Nessuna*

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.873,69

Altre spese: *Nessuna*.

Cause in corso: *Nessuna*

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Giovanni Renzi cui si rimanda e qui da intendersi richiamata integralmente, con particolare attenzione alle note in punto di conformità urbanistico-edilizia e alla stima dei costi delle opere di regolarizzazione, anche in ragione di eventuali e ulteriori oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali dei beni sopra descritti, pubblicata per la consultazione unitamente all'ordinanza che ha disposto la vendita dei beni pignorati e conferito la delega di vendita sul sito www.tribunale.pavia.it. e sui portali dedicati alla pubblicità delle aste giudiziarie messi a disposizione dal Gestore della Pubblicità.

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 senza incanto dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita che si terrà presso lo Studio del professionista delegato Notaio Beluffi dott. Giorgio sito in Pavia, Via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C, per il giorno

12 DICEMBRE 2024 alle ore 15:30

al prezzo base di Euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero)



Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte inferiori al prezzo base purché non inferiori ad Euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), 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 precedente a quello fissato per l'esperimento della vendita, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0382-25269)

■ 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 busta dovrà essere già inserito l'assegno circolare per la cauzione, l'offerta datata e sottoscritta e una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

■ COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA.

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

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documento di identità e del codice fiscale; se cittadino extracomunitario copia del permesso di soggiorno in corso di validità), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, un'autocertificazione ex art. 46 DPR 445/2000 dello stato civile con il regime patrimoniale prescelto dai coniugi o, in alternativa, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (visura camerale) 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, personalmente o a mezzo professionista avvocato come *infra* meglio dettagliato.

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 mai prorogabile.

■ **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, intestato al "*Tribunale di Pavia - RGE 267/2023*", da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

■ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerta presentata è irrevocabile.

Gli offerenti devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile (procura da allegare all'offerta o da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

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

Il giorno **12 DICEMBRE 2024 alle ore 15:30** presso lo studio in Pavia, via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero) o le offerte 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 euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) ed euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), l'offerta è accolta



salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c.; 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, 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 uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

■ 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 Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è impro-rogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al Delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario.

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 È AVVENUTA LA VENDITA.

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 (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%);
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE si precisa che:
 - a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.



b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura e spese del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. 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 agli indirizzi: <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.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**:

IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

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 domicilio indicato in epigrafe.

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

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

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come

descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali. Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

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

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

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

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

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; 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.

Si raccomanda di allegare all'offerta telematica tutta la documentazione necessaria (quale ad es.: copia documento identità, copia codice fiscale, copia permesso di soggiorno in corso di validità, copia visura camerale di persona giuridica con documento del legale rappresentante, copia procura speciale notarile, etc.)

■ **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 della procedura esecutiva le cui coordinate sono: **IBAN: IT 13V 05696 11301 00000 8220 X16** con la seguente causale: "**Tribunale di Pavia - RGE 267/2023**" con indicato un "*nome di fantasia*".



L'importo della cauzione dovrà essere **non inferiore al 10% del prezzo offerto**, e sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, dopo l'intervenuta aggiudicazione in asta. Il mancato o tardivo accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta.

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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata all'offerta telematica.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

■ **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 e 02 80030011 dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.30 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 svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato, al termine dell'apertura delle buste, a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 1 (uno) 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 presentata è irrevocabile.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara. Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se offline.

La cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara agli offerenti non aggiudicatari presenti in sala d'asta. Agli offerenti on line non aggiudicatari sarà restituita nel più breve termine a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN) che avranno indicato al momento della compilazione della propria domanda di partecipazione.

Il giorno 12 DICEMBRE 2024 alle ore 15:30 presso lo studio in Pavia, via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C, il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero) o le offerte 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 euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra euro 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento virgola zero zero) ed euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c.; 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, 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 uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione 2. il de-



legato 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad euro 18.500,00 (diciottomilacinquecento virgola zero zero), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

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

■ 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. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è impro-rogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al Delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario.

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.

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 (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%);

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore-, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE si precisa che:

- a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi senza un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

- b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura e spese del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c.. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. 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 agli indirizzi: <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://pvp.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**:

IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

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 domicilio indicato in epigrafe.

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

Pavia, lì 20 giugno 2024

Il Professionista Delegato

Notaio Giorgio Beluffi

