



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

N. 468/2023 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- all'esito dell'udienza di comparizione delle parti;
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incombeni di legge;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita;
- visti gli artt. 569 e ss., 591 *bis* e ss. c.p.c.;

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Andrea Gorgoni, con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1

DISPONENDO

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

* * * * *

LOTTO UNICO

1. - DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, di un immobile ad uso abitativo (appartamento) sito in Comune di Godiasco, Frazione Salice Terme (PV), viale degli Ibiscus n. 52.

L'appartamento si trova al primo piano (secondo fuori terra), è costituito da soggiorno, cucina, una camera, bagno, ripostiglio ed un balcone, e fa parte di un fabbricato denominato *Condominio Riviera 1*, composto da otto abitazioni con relativi box auto. Sono annessi all'abitazione un vano cantina ed un'autorimessa al piano seminterrato. L'immobile sviluppa una superficie lorda di **mq 89,00 circa**, compresi cantina e box.

* * * * *

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Godiasco, Frazione Salice Terme (PV), come segue:

Appartamento:

- **Foglio 3, Particella 696, Subalterno 7**, Natura A/3, Classe 1, Zona Cens. 2, Consistenza 4 vani, Totale: 64 mq, Totale escluse aree scoperte 63 mq, Rendita catastale Euro 289,22, Indirizzo VIALE DEGLI IBISCUS snc, Piano 1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2004 in atti dal 7/10/2004 (n. 030869/2004).

Autorimessa:

Foglio 3, Particella 696, Subalterno 15, Natura C/6, Classe 2, Zona Cens. 2, Consistenza 19 mq, Totale: 20 mq, Rendita catastale Euro 70,65, Indirizzo VIALE DEGLI IBISCUS snc, Piano S1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/10/2004 in atti dal 7/10/2004 (n.030869/2004).

Coerenze:

Coerenze da nord in senso orario dell'appartamento:

vano scala comune, app. al sub. 6 a due lati, affaccio su area urbana al mapp. 699 del foglio 3.

Coerenze da nord in senso orario della cantina:

passaggio comune, terrapieno su area urbana al mapp. 699 del foglio 3 a due lati e Autorimessa al sub. 10.

Coerenze da nord in senso orario del box:

autorimesse ai sub. 14-16 agli opposti lati, area urbana al mapp. 702 del foglio 3 e spazio di manovra es accesso alle autorimesse sub. 1.

Compete agli enti in oggetto la proporzionale quota di comproprietà degli spazi ed enti comuni dell'intero stabile in condominio.

* * * * *

3. REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

Come rilevato dal perito nominato dal Tribunale (cfr. pag. 4 perizia in atti):

3.1. Conformità urbanistico-edilizia: *dal rilievo metrico – fotografico, dallo stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dai progetti autorizzati in Comune, non si evincono difformità.*

3.2. Conformità catastale: *dal rilievo metrico – fotografico dello stato di fatto e dalla disamina delle planimetrie catastali e dalla visura storica per immobile (abitazione), si evince una discrepanza, in quanto non è stato inserito il piano della cantina all'interno della visura.*

Costo presunto per variazione euro 400,00 oltre accessori di legge”.

* * * * *

4. PRATICHE EDILIZIE

Come rilevato dal perito nominato dal Tribunale (cfr. pag. 5 perizia in atti):

“L'intero fabbricato è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 102/93 e successiva variante n. 39/95 per bonifica area, ulteriore Concessione Edilizia n. 16 del 18 giugno 2002 e successiva variante DIA del 30 luglio 2002 prot. n. 4600.

Certificato di collaudo finale in data 30.07.2003.

L'edificio risulta agibile dal 10 novembre 2003 per decorrenza dei termini nel rilascio del certificato di agibilità”.

* * * * *

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come rilevato dal perito nominato dal Tribunale (cfr. pag. 4 perizia in atti):

“Spese ordinarie annue di gestione immobile presunte anno 2023/2024 € 600,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 000,00.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 2.897,00

Spesa straordinaria manutenzione facciata € 000,00

Cause in corso: nessuna.

Atti ablativi: nessuno”.

* * *

6. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI E LORO PROVENIENZA

Al momento del sopralluogo effettuato dal C.T.U. l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo.

Tuttavia, il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento in data 09/03/2024 notificato all'occupante in data 25/03/2024, ha stabilito *“che il contratto di locazione (...) stipulato in data 07/07/2022 e registrato telematicamente presso l'agenzia delle entrate in data 11/07/2022 è inopponibile alla procedura, e che gli importi pattuiti quale canone di locazione dovranno essere incassati dal custode a titolo di indennità e di occupazione, senza pregiudizio per l'emissione di ordine di liberazione quando ciò sarà reso opportuno dalle esigenze della procedura esecutiva”.*

L'immobile è pervenuto all'esecutato con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. Esposito Eugenio Stanislao, del 17/04/2018 al Rep. 1063/631; trascritto a Vigevano in data 30/04/2018 Reg. Part. 2377, Reg. Gen. 3285.

* * *

6. VINCOLI GIURIDICI

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

* * *

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

* * * * *

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

- che il Sig. 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 Sig. Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del compendio sopra descritto e fissa la vendita:

Lotto unico - per il giorno **17/12/2024 alle ore 11.00** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: andrea.gorgoni@studiogpl.it).

Il prezzo base risulta pari ad € 95.000,00= (Euro novantacinquemila/00).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di € 71.250,00= (Euro settantunomiladuecentocinquanta), come da condizioni sotto riportate.

A) 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 16/12/2024 previo appuntamento.**
- **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 e l'orario della vendita;** nella stessa busta 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 riportare:
 - 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); 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 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. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente.
 - i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

-il termine di 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 al "**Tribunale di Pavia - RGE 468/2023**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. 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 oppure a mezzo di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, oppure 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 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 **17/12/2024**, presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: andrea.gorgoni@studiogpl.it), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

*** ** ***

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 71.250,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 71.250,00=**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **€ 95.000,00=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 95.000,00=** ed **€ 71.250,00=**, 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 evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 71.250,00=**, 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.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

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

ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/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):
 - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.
- L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43, tel.: 0381/691137 (e-mail: ivqvigevano@ivqpiemonte.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.

*** ** ***

B) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio

all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia: 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.

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; 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 aperto presso la Banca Popolare di Sondrio le cui coordinate sono: **IBAN IT 98B056961130100008276X72** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. R.G.E. Tribunale di Pavia - RGE 468/2023 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.

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

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

ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore EDICOM FINANCE S.R.L. CON SOCIO UNICO all'indirizzo e-mail: venditetelematiche@edicomspa.it Chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it Help Desk telefonico attivo dal lunedì al giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:30 il venerdì dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle 17:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235.

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 un (dicasi: 1) minuto.

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

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

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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 lo stesso è *offline*.

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

- Il giorno **17/12/2024** presso lo Studio dell'Avv. Andrea Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (*e-mail: andrea.gorgoni@studiogpl.it*), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).

* * * * *

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 71.250,00=**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad **€ 71.250,00=**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a **€ 95.000,00=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 95.000,00=** ed **€ 71.250,00=**, 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 evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 71.250,00=**, 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.

*** ** **

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

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

ULTERIORI INFORMAZIONI:

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

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/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):
 - € 879,28 inclusa IVA e CPA, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - € 1.228,20 inclusa IVA e CPA, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - € 1.577,12 inclusa IVA e CPA, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.
- Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO che dovrà farne espressa richiesta in sede di aggiudicazione.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento

delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: I.V.G. - Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano – IFIR PIEMONTE IVG S.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43, tel.: 0381/691137 (e-mail: ivgvigevano@ivgpiemonte.it).**

* * * * *

OBBLIGHI IN MATERIA DI ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c.: *“Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”.*

L'Art. 22, c.1 del D.lgs. n. 231/2007 prevede che: *“I clienti forniscono per iscritto, sotto la propria responsabilità, tutte le informazioni necessarie e aggiornate per consentire ai soggetti obbligati di adempiere agli obblighi di adeguata verifica”.*

* * * * *

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

Pavia, 29/07/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Andrea Gorgoni
(Documento con sottoscrizione digitale)