



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 441/2023**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Dott.ssa Stefania Sandri** con studio in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima

**DISPONENDO**

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO UNICO**

Descrizione dell'immobile

**in Comune di Vigevano (PV), Via Gambolina 45/47, piena proprietà**

Sono comprese in questo lotto le seguenti unità: APPARTAMENTO AL PIANO TERZO E LASTRICO SOLARE (TERRAZZO) AL QUARTO PIANO + CANTINA E BOX AL PIANO INTERRATO all'interno del complesso residenziale "Residenza Rosa" composto da una palazzina plurifamiliare che si sviluppa su 3 piani fuori terra più cantinato e lastrico solare.

**1) Appartamento:**

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, lavanderia, disimpegno notte, tre camere da letto e due bagni, ripostiglio oltre ad un terrazzo posto nel medesimo piano ed un ulteriore ampio terrazzo posto al quarto piano ed accessibile dal terrazzo posto al terzo, mediante una scala a chiocciola. Oltre ai due terrazzi l'unità dispone anche di un'ampia balconata che perimetra tutta l'unità immobiliare. Quest'ultima accessibile da vari locali.

**2) Autorimessa:**

La cantina ed il garage al piano interrato.

All'unità competono quote di comproprietà sui beni comuni non censibili. Millesimi di proprietà unità immobiliare 210.85/1000 - millesimi box 16.55/1000 e ascensore 286.54/1000 Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse di categoria

La superficie complessiva lorda: abitazione P3 mq. 176.29 - terrazzo P3 mq. 22.95 - balconi P3 mq. 62.49 - terrazzo P4 mq. 330 (circa) - cantina PS1 mq. 11.25 - garage PS1 mq. 41.73.

**Il tutto risulta censito all' Agenzia del Territorio di Pavia come segue:**

**Catasto Fabbricati, Comune di Vigevano, Foglio 49:**

- 1) **appartamento:** - map. 1040 sub. 12, via Gambolina 47 , piano S1-3-4 - cat. A/3, classe 6 vani 9 sup. catastale totale mq. 226 - R.C. €. 859,90 - variazione toponomastica del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie;
- 2) **garage:** - map. 1040 sub. 34, via Gambolina 47 , piano S1 - cat. C/6, classe 3 mq. 38 sup. catastale totale mq. 45 - R.C. €. 129,53 - variazione toponomastica del 07.03.2017 pratica n. PV0025216 in atti dal 07.03.2017 - variazione toponomastica d'ufficio (n. 7254.1/2017);

Coerenze appartamento: **NORD** salto su parti comuni; **EST** parti comuni e propr. terzi; **SUD** salto su parti comuni; **OVEST** salto su parti comuni;

Coerenze cantina: **NORD** terrapieno e parti comuni; **EST** proprietà terzi; **SUD** parti comuni e proprietà terzi; **OVEST** parti comuni;

Coerenze lastrico solare: da tutti lati salto su parti comuni;

Coerenze garage: **NORD** parti comuni; **EST** propr. terzi; **SUD** parti comuni; **OVEST** parti comuni;

### Stato di possesso dei beni

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 11.04.2024 l'immobile oggetto di pignoramento risultava occupato in forza di un contratto d'affitto il quale ad oggi però stando all'Agenzia delle Entrate, risulta scaduto, non essendo mai stati richiesti rinnovi, pertanto allo stato attuale (data della perizia) risulta LIBERO a tutti gli effetti e non opponibile all'aggiudicatario, con liberazione a cura e spese della procedura esecutiva.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

\*Accertamento conformità urbanistico edilizia

L'epoca di costruzione del complesso risale al 1991, e varianti risalgono agli anni 1992/94. Non è stato recuperato il certificato di agibilità. Si sono riscontrate difformità edilizie con lo stato attuale dei luoghi (dimensione ambienti) non sono emerse ulteriori richieste edilizie.

Non si sono riscontrate irregolarità edilizie per cantina e garage, mentre per l'abitazione sono state modificate alcune misure interne degli ambienti, ma non aumentandone le superfici perimetrali, tali interventi potrebbero essere recuperati con una pratica in sanatoria. Costi presunti compreso oblazione, tecnico e catasto €. 3.500,00. Il terrazzo ove è posta la scala di accesso al lastrico solare, è stato chiuso con delle vetrate, tali lavori sono stati eseguiti senza nessuna autorizzazione e pertanto dovranno essere rimosse e ripristinare lo stato originario dei luoghi (costi presunti €. 1.500,00), inoltre non è ben chiara la posizione della scala a chiocciola rispetto ai progetti depositati, ma in ogni caso è posta all'interno della sagoma dell'unità immobiliare. La balconata posta al piano terzo, è conforme alle tavole progettuali, ma risulta di dimensioni inferiori alle schede catastali e pertanto sarà necessario ripresentare una nuova scheda aggiornata. Mentre sul terrazzo (lastrico solare) si sono rilevate delle difformità quali: la costruzione di un gazebo (mq. 16), bullonato al pavimento ed, oltre a una piccola struttura in legno ma in precarie condizioni, nonchè la costruzione di una struttura utilizzata come forno in muratura (mq. 12). La stessa era stata vietata originariamente con il primo progetto e pertanto tali strutture dovranno essere rimosse, ripristinando lo stato originario dei luoghi. Non è stato possibile rilevare esattamente il terrazzo a causa della presenza di materiali ingombranti. Le pavimentazioni del terrazzo sono in piastrelloni di cemento. Costi presunti per il ripristino dei luoghi €. 5.000,00.

10

**\*Accertamento conformità catastale**

Le schede catastali IDENTIFICANO l'attuale distribuzione interna dell'unità abitativa, della cantina e del garage, difformi alcuni balconi ed il lastrico solare

**Vincoli giuridici**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Convenzioni matrimoniali: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Altre limitazioni d'uso: Nessuno

Altre trascrizioni: nessuna.

Altre limitazioni d'uso: nessuna.

Atti d'obbligo: atto di vincolo ai sensi dell'art. 9 della legge 24.03.1989 n. 122, la superficie adibita a parcheggio di cui al predetto complesso edilizio, alle rispettive unità immobiliari ad uso abitativo, con la precisazione che solo quanto individuato con le lettere F, G, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z, W è abbinato ad unità abitative comprese nel complesso in oggetto, con atto del 19.06.1992 n. 56562/12980 reg. a Vigevano il 26.06.1992 e ivi trascritto 26.06.1992 ai nn. 5341/3962 a firma del notaio Antonio Trotta.

**Altro**

Attualmente lo stabile è amministrato dallo **Studio Amministrazioni Immobiliari di Pedroncelli e Squillaci** con sede in Vigevano, via del Terraggio 15.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: *spese di acqua, luce e gas, che variano a seconda dei consumi annuali di gestione, per questa tipologia d'immobile.*

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** sentito preventivamente l'amministratore, risulta a carico dell'esecutato e dell'inquilino un debito di € 5.538,67 (a carico esecutato € 1.334,26 e a carico inquilino € 4.204,41) riguardanti la gestione 2023/2024;

Altre spese: nessuna.

Cause in corso: nessuna;

Servitù attive e passive con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti del fabbricato e dell'intero complesso che sono da intendersi di proprietà condominiale ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile

**Pratiche Edilizie:**

Pratica edilizia n. 58/91 del 25.02.1991 PG. 02164 per la costruzione di palazzina pluripiano.

- Cambio di intestazione del 01.08.1991;

- Variante in corso d'opera alla Pratica edilizia n. 58/91 del 21.05.1992 .

- Variante alla Pratica edilizia n. 58/91 del 26.08.1994

- Variante alla Pratica edilizia n. 58/91 n. 14596 P.G. con licenza edilizia del 26.08.1994 n. 17716 P.G.

- Autorizzazione PT 1574/92 per nuova recinzione in palazzina pluripiano del 17/11/92

### Attestato di prestazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

**Il tutto per ogni lotto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita**

\*\*\*\*\*

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

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA
- che conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare le 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

**martedì 14 gennaio 2025 alle ore 9:30**

presso lo Studio del Delegato alle vendite, D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio - Via Console Marcello 19B - Complesso Villa Geoklima

al prezzo di euro 253.686,00 (euro duecentocinquantatremilaseicentoottantasei/00)

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad euro 190.265,00 (centonovantamiladuecentosessantacinque/00)

### **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 13.01.2025 previo appuntamento da concordare scrivendo alla seguente casella e-mail: [s\\_sandri@msn.com](mailto:s_sandri@msn.com)**.
- **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 per-



sona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data 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:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali, il regime civile 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 ed inseriti i relativi documenti di identità); 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. Deve ritenersi sufficiente il rilascio di procura institoria regolarmente conferita. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Pavia - RGE 441/2023" 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 È AVVENUTA LA VENDITA
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - L'offerta presentata è irrevocabile.

**COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo del professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura della busta). 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 14 Gennaio 2025, presso lo Studio della D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima, alle ore 10.00 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 € 190.265,00, 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 € 190.265,00 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 euro 253.686,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 253.686,00 ed € 190.265,00 l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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 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 euro 190.265,00 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 euro 1.000,00 per tutti i lotti.
- PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIAM LUOGO  
Se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione; se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

#### **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.



- Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi in tempo. Si avvisa che si deve evitare il versamento del saldo prezzo tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate.

#### ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 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 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 l'immobile fosse occupato dal debitore l'immobile verrà venduto occupato, ma l'aggiudicatario potrà richiedere, prima della firma del decreto di trasferi-

mento, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura. Tale richiesta, indirizzata al professionista, dovrà essere formulata con mezzo tracciabile o direttamente verbalizzata dal professionista delegato nel verbale 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 maggior informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il Custode giudiziario:

**Istituto Vendite Giudiziarie IVG Vigevano Str. dei Rebuffi, 43, 27029 Vigevano PV**

**Telefono: 0381 691137**

**Provincia: Provincia di Pavia**

#### 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 all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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

 8



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 le cui coordinate sono: IBAN IT 41 D 08386 11300 000 000 375006 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 441/2023 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 contenete l'offerta.

#### ASSISTENZA

La vendita telematica sarà gestita dalla sottoscritta tramite piattaforma di Edicom Finanze Srl che garantisce a tutti i possibili offerenti telematici un servizio di assistenza da remoto ai seguenti contatti: mail: [venditetelematiche@edicomsrl.it](mailto:venditetelematiche@edicomsrl.it) • Chat online disponibile sul portale [www.garavirtuale.it](http://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



Le credenziali di accesso alla consolle e il relativo link verranno inviate alla mail inserita in fase di caricamento del PVP nella sezione delegato

## 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 ed 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 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 del professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura della busta). 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 off line. La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno **14 Gennaio 2025**, presso lo Studio della D.ssa Stefania Sandri, in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B - Complesso Villa Geoklima, 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 € 190.265,00, 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 euro 190.265,00 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 € 253.686,00 la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € 253.686,00 ed € 190.265,00 l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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 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 euro 190.265,00 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 euro 1.000,00 per tutti i lotti.

- **PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO**  
Se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente; se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione; se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

#### **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.
- Per nessuna ragione sarà concessa la proroga del termine per il pagamento del saldo del prezzo. Si invitano, pertanto, gli offerenti che intendono saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi in tempo. Si avvisa che si deve evitare il versamento del saldo prezzo tra il 20 luglio e il 31 agosto, considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere

**per la ridotta presenza di personale nel periodo feriale sia presso la cancelleria esecuzioni sia presso le altre amministrazioni interessate**

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- 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 l'immobile fosse occupato dal debitore l'immobile verrà venduto occupato, ma l'aggiudicatario potrà richiedere, prima della firma del decreto di trasferimento, la liberazione a cura del custode e con costi a carico della procedura. Tale richiesta, indirizzata al professionista, dovrà essere formulata con mezzo tracciabile o direttamente verbalizzata dal professionista delegato nel verbale 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 maggior informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**:

**Istituto Vendite Giudiziarie IVG Vigevano** Str. dei Rebuffi, 43, 27029 Vigevano PV

**Telefono:** 0381 691137

**Provincia:** Provincia di Pavia

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

#### 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.

Si avvisa che in caso elevata affluenza di offerte la vendita potrà essere eseguita presso una sala d'asta e di ciò si darà avviso.

Casteggio, 21 settembre 2024

Il Professionista Delegato

