



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 461/2021

il Giudice dell'Esecuzione, in data 18/01/2024, su richiesta del creditore

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Stefano 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 OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Godiasco, nella Frazione Salice Terme (PV), in Via Perosi n. 5, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso alberghiero di cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, in parte in corso di ristrutturazione, con bar, ristorante, piscina scoperta, giardino e annesso stabilimento termale.

* * *

2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:

Identificazione catastale

I beni oggetto di esecuzione sono indicati al Catasto fabbricati del comune di Godiasco Salice Terme come segue:

- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 2, Categoria D/2, Rendita catastale € 69.731,40, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1;
- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 3, Categoria D/8, Rendita catastale € 14.724,60, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-S1;
- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 4, Categoria in corso di definizione, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1
- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 5, Categoria lastrico solare, Consistenza 252 m², Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano 5
- Foglio 1, Particella 1541, Categoria D/1, Rendita catastale € 106,23, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T

La particella 1540 sub. 1, costituita dai vani scala, dall'ingresso e dall'area esterna di pertinenza, è bene comune non censibile delle particelle 1540 subb. 2, 3, 4 e 5.

Coerenze:

A corpo da Nord in senso orario: mappali 1735, 1610, 430, 916, 1878, 1597, 1705, 1706, 1707, 1129, 1456, 1457, 1150, Via Perosi.

* * *

3 - DESCRIZIONE ANALITICA

Così riporta il Perito Ing. Rosester Licursi nell'elaborato datato 26/8/2022:

«I beni oggetto di stima costituiscono un complesso alberghiero con centro termale e benessere a Salice Terme in Via Don Lorenzo Perosi n. 5.

In base allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, si segnala attraverso la seguente figura la destinazione e le condizioni delle varie porzioni immobiliari rilevate nel corso del sopralluogo.

La porzione di fabbricato A (hall e area sud) articolata su cinque piani fuori terra oltre al lastrico solare al quinto piano costituisce la sezione alberghiera in esercizio sino al 2016 ma limitatamente alle camere presenti al piano secondo e senza il servizio ristorante; le camere sono 82 articolate su tre piani.

La porzione di fabbricato B articolata su quattro piani fuori terra è parte originaria dell'albergo degli anni '70, non utilizzata in epoca recente e oggetto di interventi di ristrutturazione interna interrotti; le camere originarie sono 34 articolate su due piani, oltre a 17 camere autorizzate al piano sottotetto ma non completate.

La porzione C del fabbricato è in corso di costruzione e si manifesta al rustico.

La porzione D del fabbricato, costituita dal piano seminterrato, è occupata dal centro termale e centro benessere, in esercizio sino al 2019.

L'area su cui sorge il complesso alberghiero e termale presenta un'estensione catastale di circa 11.400 m², è prevalentemente adibita a giardino e comprende anche un piccolo fabbricato che ospita la cabina elettrica.

Al piano terra dell'edificio si trovano la hall, gli uffici direzionali e amministrativi con i relativi servizi igienici, la reception, il bar con i relativi locali deposito, la lavanderia e il guardaroba, una sala per la colazione, una sala di lettura, altri uffici e servizi igienici e, nella porzione meridionale dell'edificio, una grande sala congressi. La superficie lorda totale è pari a circa 1.240 m² con altezze variabili tra 3,00 m e 3,60 m. In corpo staccato si trovano altri servizi igienici e spogliatoi, i locali tecnici quali la centrale termica al servizio dell'hotel e dello stabilimento termale, otto autorimesse e sul terrapieno retrostante la piscina scoperta. Gli accessori e locali tecnici al servizio dell'hotel hanno superficie lorda pari a circa 188 m², mentre quelli al servizio dello stabilimento termale hanno superficie lorda pari a circa 246 m².

Dalla hall è possibile raggiungere l'ala settentrionale (porzione B) in corso di ristrutturazione, in cui attualmente al piano terra sono presenti locali in disuso (un grande salone, due salette riunioni, una sala tv e alcuni servizi igienici), con superficie lorda totale pari a circa 512 m².

Sempre dalla hall è presente un collegamento con il piano terra dell'ala est (porzione C) in corso di costruzione, con superficie lorda totale pari a circa 371 m².

Al piano seminterrato si trova lo stabilimento termale e il centro benessere; la zona termale occupa la porzione settentrionale dell'edificio ed è composta da diverse cabine per i trattamenti termali, ambulatori, con una sala d'attesa centrale e i relativi servizi igienici, oltre al locale di preparazione dei fanghi; la superficie lorda totale del piano seminterrato adibito a centro termale è pari a circa 1.479 m², con altezze variabili tra 2,20 m e 3,20 m.

La proprietà riferisce l'esistenza di due concessioni minerarie rilasciate alla Società per acqua termale che non sono state prese in considerazione nella valutazione dei beni immobili oggetto di vendita.

Dalla sala d'attesa si raggiunge anche la porzione meridionale del piano impiegata come centro benessere in cui si trovano la palestra, le cabine per i trattamenti estetici e i relativi servizi igienici.

ci, sauna e idromassaggio, la sala per il body building, una ulteriore sala da allenamento, altri servizi igienici e spogliatoi e una piscina terapeutica coperta.

Sempre al piano seminterrato si trova un grande locale dispensa e un secondo locale utilizzato come cantina per i vini; la superficie lorda totale di questi locali accessori all'hotel è pari a circa 384 m²; tutti i locali del piano seminterrato sono contornati da un cavedio percorribile.

L'ala est del seminterrato appartiene all'edificio in corso di costruzione, con superficie lorda pari a circa 619 m².

Al di sotto del primo seminterrato è presente un tunnel interrato di collegamento percorribile impiegato per passaggi impiantistici.

Al piano primo dell'hotel è presente una grande sala ristorante, la cucina, una seconda sala di dimensioni inferiori, i servizi igienici e una terrazza ubicata in corrispondenza dell'ingresso dell'hotel; la superficie lorda totale è pari a circa 1.002 m² con altezza variabile da 3,00 m a 3,60 m; è presente il collegamento con l'ala settentrionale in disuso qui suddivisa in 17 camere con bagno privato e balcone, di superficie lorda totale pari a circa 525 m².

Al secondo piano dell'hotel sono presenti 28 camere con bagno privato e balcone (superficie totale pari a circa 978 m² e altezza interna di 3,00 m), oltre a 17 camere con bagno privato e balcone nell'ala settentrionale in disuso (superficie totale pari a circa 497 m²).

Al terzo piano dell'hotel sono presenti 25 camere con bagno privato e balcone e 2 camere con bagno privato e abbaino; il piano presenta una superficie lorda totale pari a circa 867 m² e un'altezza interna di 3,00 m; al terzo piano dell'ala settentrionale in disuso era previsto il recupero del sottotetto ai fini alberghieri con la realizzazione di 17 camere con bagno privato e abbaino, per una superficie lorda totale pari a circa 428 m².

Al quarto piano dell'hotel sono presenti ulteriori 27 camere con bagno privato e abbaino, di superficie totale pari a circa 668 m² e altezza interna media di 2,70 m.

Tutti i piani sono raggiungibili dal vano scala centrale servito anche dagli ascensori e dotato di locali di servizio; sul prospetto meridionale del fabbricato è presente altresì una scala esterna di emergenza.

Sul lastrico solare della porzione di fabbricato A è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; la proprietà riferisce una potenza totale di 32.280 kW derivante da 147 moduli con superficie totale di 243,29 m² e che l'impianto attualmente alimenta lo stabilimento termale; si precisa che l'impianto non è stato preso in considerazione nella stima del valore dell'immobile; la scrivente rimane a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni nel caso l'impianto dovesse essere ricompreso nella vendita forzata.

La porzione C del fabbricato ne costituisce l'ala orientale e, come detto, risulta attualmente al rustico; è composta da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato; oltre alle estensioni già indicate, si precisa la superficie lorda dal primo al quarto piano rispettivamente pari a circa 381 m², 270 m², 299 m² e 299 m².

Per la consultazione delle dimensioni e della distribuzione dei locali si rimanda alle tavole riportate nell'Allegato 10.

In riferimento alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio, si può affermare che la porzione A destinata a hotel si trova in condizioni sufficienti, come pure lo stabilimento termale e il centro benessere al piano interrato, mentre la porzione B per via dei lavori di ristrutturazione non eseguiti si trova in scadenti condizioni. Si segnala la presenza di umidità di risalita in diversi punti del piano seminterrato alla base delle murature, qualche zona di umidità al piano terra e alcuni punti di infiltrazione dal tetto negli ultimi piani dell'edificio.

Relativamente all'ala est definita "al rustico" si segnala l'esecuzione delle strutture, delle murature perimetrali e della copertura.

Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, adeguamento e relative spese tecniche non saranno presi in considerazione nella composizione del valore degli immobili, poiché subordinati a progettazione specifica in funzione delle possibilità future di sviluppo della struttura che dovranno

no sottostare alla normativa vigente al momento dell'intervento; i beni saranno stimati, pertanto, considerando lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.

Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in latero-cemento, controsoffitti in cartongesso, copertura in lamiera metallica; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate.

Le camere del secondo e terzo piano dell'hotel hanno pavimentazione in laminato di legno, mentre i corridoi hanno pavimentazione in moquette, come pure tutto il quarto piano; i bagni sono pavimentati in gres e rivestiti in piastrelle di ceramica.

Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.

Relativamente all'ala nord in disuso, le finiture sono quelle degli anni '70 con pavimenti in moquette e in ceramica nei bagni, serramenti in legno con vetro singolo, nessun impianto funzionante.

Il piano interrato destinato a stabilimento termale è pavimentato in gres e in piastrelle di ceramica, con rivestimenti in ceramica, in terracotta o caolino smaltate, serramenti in alluminio.

L'impianto di riscaldamento origina nella centrale termica a gas metano, con termosifoni in ghisa e ventcoil.

Completi per l'ala sud e lo stabilimento termale l'impianto idrosanitario, elettrico, telefonico, tv, antincendio e condizionamento con refrigeratore d'acqua e diffusori d'aria.

Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti se non quelle reperite in Comune risalenti al 1993 e relative allo stabilimento termale.

Sono stati redatti tre attestati di prestazione energetica dell'edificio, validi sino al 15/12/2026: il sub. 2 (hotel) è identificato in Classe C con 267,91 kWh/m²anno, il sub. 3 (terme) in Classe D con 358,70 kWh/m²anno, il sub. 4 (ala dismessa e in corso di costruzione) in Classe F con 139,73 kWh/m²anno».

* * *

4 - ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Riferisce l'Ing. Licursi:

«Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita sono stati confrontati gli atti reperiti presso il Comune di Godiasco Salice Terme (Allegato 9 – Estratti pratiche edilizie e Allegato 10 – Tavole di progetto) e le planimetrie catastali (Allegato 5) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.

La costruzione del complesso alberghiero è iniziata in forza della Licenza Edilizia n. 297 del 19/04/1974 e successiva variante n. 237 del 27/03/1976.

Con Concessione Edilizia n. 425 del 12/05/1978 viene autorizzata la costruzione della cabina elettrica.

La successiva Concessione Edilizia n. 873 (P.E. 42/79) del 28/04/1979 autorizza le varianti interne al complesso alberghiero, una variante estetica alla pensilina di ingresso e la costruzione di un tunnel sotterraneo per l'uscita di sicurezza dalla sala congressi.

In data 15/05/1979 il Comune di Godiasco autorizza l'agibilità del complesso ad uso albergo – ristorante – bar composto da 97 camere, 19 stanze, 107 accessori e 3 vani cantina e dispensa, disposti su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.

La Concessione Edilizia n. 1456 (P.E. 57/79) del 03/07/1979 autorizza la costruzione di box per auto e opere di recinzione.

Con la Concessione Edilizia n. 1353 (P.E. 154/86) del 22/07/1986 viene autorizzata la costruzione della piscina scoperta e annessi spogliatoi.

In data 27/03/1986 al prot. n. 1102 viene presentata un'istanza di condono edilizio per lavori eseguiti nel 1976 consistenti nel recupero dei sottotetti dell'edificio ai fini abitativi con innalzamento delle altezze interne, apertura di finestre in falda e creazione degli impianti per l'utilizzo dei locali ai fini alberghieri. Nei registri comunali è presente l'indicazione della concessione della sanatoria n. 53/88 ma non è reperibile il titolo.

In data 01/08/1988 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 2516 (P.E. 81/1988) in variante alla concessione in sanatoria n. 53/88 per la sostituzione delle finestre tipo velux con abbaini e sostituzione del manto di copertura con lamiera di rame e successiva ulteriore variante n. 1909 del 13/07/1992 (P.E. 75/92).

Il Comune di Godiasco ha autorizzato l'agibilità del sottotetto in data 29/01/1993 per 27 camere.

In data 13/02/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 3927 (P.E. 10/89) per modifiche interne e completamento del complesso alberghiero, con riferimento alla riorganizzazione del piano interrato destinato alle cure termali con creazione di una palestra, vasca massaggi, sauna e spogliatoi, e al miglioramento impianti e degli accessi con aggiunta di un ascensore; segue la variante n. 1908 del 13/07/1992 (P.E. 74/92) e l'agibilità del piano seminterrato destinato a reparto di cure termali rilasciata in data 11/10/1993.

In data 22/09/1998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 531 (P.E. 36/98) per il progetto di ristrutturazione e ampliamento dell'albergo, con successiva variante del 30/05/2001 (P.E. 14/2001), con contestuale richiesta di poter suddividere il fabbricato in due unità indipendenti (albergo e residenza sanitario assistenziale per anziani), richiesta successivamente ritirata.

L'ultima pratica reperita è il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici n. 24 del 26/10/2004, i cui elaborati sono stati revisionati eliminando la RSA; la pratica non è stata conclusa.

Nell'Allegato 10 si riportano le tavole di quest'ultima pratica edilizia, precisando che attualmente il fabbricato si trova nella transizione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto avendo interrotto i lavori di ristrutturazione; l'ala est si trova al rustico e risultano modifiche nelle connessioni tra quest'ultima e l'ala nord e sud.

Le ultime pratiche edilizie non sono state completate e risultano ad oggi ampiamente decadute; nel frattempo è intervenuto il mutamento dello strumento urbanistico con il nuovo PGT del 2013; la scrivente, pertanto, formula doverosa riserva sull'operatività delle suddette pratiche.

Per il completamento del fabbricato occorrerà procedere con uno studio di fattibilità e la richiesta di nuovo titolo abilitativo, tenuto conto anche, ad esempio, dell'aggiornamento della normativa sismica e di contenimento dei consumi energetici.

Tali accertamenti non sono effettuabili nell'ambito della presente consulenza e, pertanto, la scrivente non è in grado di determinare le modalità dell'intervento per il completamento dell'edificio, né di operare un giudizio sullo stato degli elementi strutturali in essere, esaminati solo visivamente. Non sono quindi determinabili in questa fase i costi necessari agli interventi di completamento e di adeguamento; la stima del valore di mercato, pertanto, riguarderà il fabbricato nelle condizioni in cui si trova, senza determinare alcun importo in riduzione per le opere di ultimazione.

Date le condizioni in cui versa il fabbricato, con la porzione in corso di costruzione e la porzione in corso di ristrutturazione, non è formulabile un giudizio assoluto di conformità della costruzione nello stato visionato ai progetti, anche se le misure a campione delle dimensioni risultano compatibili con le indicazioni progettuali; i costi di regolarizzazione di eventuali difformità non accertate o non accertabili nel corso del sopralluogo si intendono comunque ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.

Relativamente alla conformità catastale, parimenti non è possibile fornire alcun giudizio sulla particella di cui al sub. 4 poiché censita "in corso di definizione" e priva della planimetria catastale; relativamente alle planimetrie catastali del sub. 3 e sub. 2, si segnalano alcune modifiche apportate nelle zone di interferenza del cantiere e alcune piccole modifiche interne (quali spostamenti di aperture e tramezze interne), pur potendo affermare che le planimetrie catastali rappresentino correttamente la maggior consistenza degli immobili.

Si segnala nuovamente che nell'elaborato planimetrico catastale manca la rappresentazione al piano seminterrato della porzione in corso di costruzione relativa all'ala est del sub. 4.

Si renderà necessario, una volta regolarizzato e ultimato l'edificio procedere alle attività di accatastamento e di variazione catastale necessarie.

Parimenti ai costi per l'ultimazione e adeguamento delle opere, non saranno indicati in questa fase costi per le pratiche catastali».

* * *

5. VINCOLI

5.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

5.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

5.1.4 Altri pesi o limitazioni: Servitù di passaggio condutture elettriche e mantenimento apparecchiature elettriche in cabina con scrittura privata del 27/06/1979 rep. n. 21297 Notaio Luigi Cavagna e 13/05/1980 rep. n. 22806, trascritta a Voghera in data 10/06/1980 ai nn. 3315/2859 a favore di Enel, contro Terme Negrini S.p.A.

Per gli accessi e le servitù si fa espresso riferimento al contenuto dei titoli di provenienza.

* * *

6. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo del CTU, effettuato in data 06/04/2022 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati dagli arredi e dalle attrezzature del soggetto esecutato.

Data il gran numero dei beni mobili di proprietà della Società, non è stato possibile per il perito effettuare valutazioni per eventuali spese di smaltimento di arredi e attrezzature residue.

* * *

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Grava sull'immobile a destinazione albergo (particella 1540 sub. 2) un vincolo di destinazione del 22/07/2011 rep. n. 290844/22316 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, trascritto a Voghera in data 28/07/2011 ai nn. 5843/4124, a favore di Regione Lombardia.

Si legge nel quadro D della nota con la quale il vincolo è stato trascritto: il soggetto esecutato, «AI FINI DELLA RISTRUTTURAZIONE PER AMMODERNAMENTO, POTENZIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ALBERGO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 27 GIUGNO 1988 N. 36 (BU 29 GIUGNO 1988 N. 26, SECONDO SUPPL. ORD.) "(...)" IN GODIASCO FRAZIONE SALICE TERME SI OBBLIGA PER LA SOCIETA' E

PER I SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DELLA REGIONE LOMBARDIA, CON SEDE IN MILANO, VIA FABIO FILZI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 18 LEGGE REGIONALE 27 GIUGNO 1988 N. 36 A MANTENERE LA DESTINAZIONE ALBERGHIERA DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ESERCIZIO RICETTIVO DENOMINATO (.....) SITO IN GODIASCO FRAZIONE SALICE TERME, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL: - FOGLIO 1 MAPPALE 1540 SUB. 2 VIA DON LORENZO PEROSI N. 5 PT-1-2-3-4 S1 ZONA CENSUARIA 2 CAT. D/2 R.C. EURO 69.731,40 PER UN PERIODO NON INFERIORE A DIECI ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.»

* * *

Il tutto 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 unitamente alla delega di vendita

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli ed alle circolari depositate 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** del bene immobile sopra descritto per il quale si fissa la vendita per il giorno **15 gennaio 2025 alle ore 15.00** presso lo Studio del Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), tel. 0382/29131, Fax 0382/20194 (e-mail: paolo.bisio@studiogpl.it), alle seguenti condizioni.

- **Prezzo base Euro 2.557.500,00 (duemilionicinquecentocinquantasettemilacinquecento/00);**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c. potranno essere presentare offerte anche inferiori al prezzo base stabilito nella presente ordinanza di vendita, purché non inferiori di oltre un quarto (**offerte non inferiori ad Euro 1.918.125,00 - unmilionenovecentodiciottomilacentocinque/00**).

- Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto ed è stata presentata da un creditore un'istanza di assegnazione a norma dell'articolo 589 c.p.c., nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Ciascun offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare la propria offerta, **in marca da bollo da Euro 16,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato **entro le ore 12,00 del giorno 14 gennaio 2025**. 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 deve 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 dovranno essere già inseriti gli assegni circolari, unitamente ad una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- L'offerta dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); 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.
 2. i dati identificativi del bene per i quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nella presente ordinanza, a pena di esclusione, salvo quanto indicato più avanti;
 4. il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile**, intestato al "*Tribunale di Pavia - RGE 461/2021*", 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.
- Ai sensi dell'art. 580 cpc, come modificato da DL. 35/2005 convertito in L. 80/2005, il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
- **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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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 **15 gennaio 2025 alle ore 15.00** presso lo Studio del Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il de-

legato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..

- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un (dicasi 1) minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 5.000,00**.
- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 1.918.125,00** 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.
- 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;
- Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.
Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato - di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.

- 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 che recita *"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."*
- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- **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**
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i.), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.
- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso

l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.

- 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.**

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

Per concordare le visite all'immobile in vendita si prega di contattare l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, IFIR Piemonte**, Strada dei Rebuffi, 43 (tel. 0381.691137).

Il testo completo del presente avviso contenente le modalità di partecipazione alla vendita, nonché la perizia con i dati completi relativi all'immobile in vendita, verrà pubblicato a cura del Professionista delegato, a spese del creditore procedente, e nel rispetto della tempistica determinata dalla società Astalegale.net S.p.a. incaricata di coordinare le pubblicazioni sui diversi media con le seguenti modalità:

- 1) pubblicazione per estratto, a cura del professionista delegato, sul quotidiano "la Provincia Pavese" ed inoltre pubblicazione integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima con gli allegati, sul sito internet: <http://www.tribunale.pavia.giustizia.it/> e sul portale delle vendite pubbliche del ministero: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- 2) Astalegale.net S.p.a. è inoltre autorizzata ad organizzare la distribuzione nel circondario di manifesti riproducenti la pagina de "La Provincia Pavese" sopra indicata mediante appositi distributori collocati presso il Tribunale e altri luoghi pubblici.

Le generalità del/i debitore/i esecutato/i saranno omesse ai sensi del vigente codice della riservatezza, a cura del soggetto tenuto a dare impulso alla pubblicità.

Tra il compimento delle suddette formalità e la vendita dovranno trascorrere almeno 45 giorni.

* * *

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LE MODALITÀ' 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 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 E DINVIO 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 posta 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 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’*has* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l’offerta per l’invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L’offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell’ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell’avviso di vendita; l’offerente non presta 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 conservare 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 IT46 W056 9611 3000 0000 6848 X89 con la **segunte causale TRIBUNALE DI PAVIA RGE 461/2021** 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 della pubblicità all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

* * *

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, il **gestore della ven-**

dita 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 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 dell'offerta, 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 (diciassi 1) minuto.

La gara sincrona mista verrà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega o procura 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 off-line.
- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara, se presenti, nel più breve tempo possibile, se hanno presentato offerta on-line.
- Il giorno **15 gennaio 2025** alle ore **15.00**, presso lo Studio del Dott. Stefano Gorgoni, *Studio Associato Gorgoni Pellati Lombardini*, sito in Pavia, Piazza del Carmine n. 1 (2° piano), il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute e, in caso di più offerte valide, si procederà ad una gara sulla base dell'offerta più alta.
- Il Professionista Delegato dichiarerà inammissibili le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base oltre il limite precedentemente indicato, o prive di cauzione.
- Qualora sia presentata una sola offerta valida, se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 589 c.p.c..

- Qualora siano presentate più offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, e l'immobile verrà aggiudicato a chi offrirà il maggior rialzo, da effettuarsi nel termine di un minuto, o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta scritta più alta. La misura minima del rialzo viene fissata in **Euro 5.000,00**.
- Qualora, in esito alla gara, l'offerta più alta risulti comunque inferiore all'istanza di assegnazione, si procederà all'assegnazione e non alla vendita.
- Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta, ma comunque pari o superiore ad **Euro 1.918.125,00** 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.
- 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;
 - Ai sensi dell'art. 2 del Decreto 15/10/2015 n. 227, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 45 del 24/2/2016, sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Ai sensi della citata normativa e della circolare n. 1066/16 del Tribunale di Pavia del 6/5/2016, si precisa che la quota del compenso per la fase di trasferimento e la spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono determinate come segue:
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia pari o inferiore ad Euro 100.000,00: complessivi **Euro 879,28**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 100.000,01 e pari o inferiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.228,20**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%;
 - qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore ad Euro 500.000,00: complessivi **Euro 1.577,12**, somma comprensiva di CPA 4% ed IVA 22%.
- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il prezzo, gli oneri e la quota compenso del delegato – di seguito specificati -, 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 sopra indicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma.
- 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 che recita *“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.”*.

- Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare in ogni caso il saldo prezzo al Delegato, il quale, trattenute le somme prevedibilmente dovute per le spese di procedura, provvederà poi a versare il dovuto al fondiario.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- **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**
- L'aggiudicatario dovrà versare l'imposta di registro/IVA, la quota del compenso del delegato e le spese per la trascrizione, nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato, da corrispondersi nel medesimo termine del prezzo; ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- Il termine di pagamento del prezzo, degli oneri tributari, della quota del compenso del Professionista Delegato e delle spese di trascrizione 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- L'immobile verrà trasferito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n. 380 s.m.i.), con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive, che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del DM 22/1/2008, n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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.
- Se è occupato dal debitore – unitamente o meno al suo nucleo familiare – l'immobile è venduto OCCUPATO. In tal caso l'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione ex art. 586, co. 2, c.p.c., da parte del Custode, entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza, con spese a carico della procedura).

Ove voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato con mezzo tracciabile (pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del giudice. Il custode procederà in autonomia sotto le direttive del giudice dell'esecuzione, successivamente la firma del decreto di trasferimento.

- 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.**

* * *

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. 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.

Pavia, 24/8/2024



Dott. Stefano Gorgoni

Professionista Delegato