

G.E.: Dott. Erminio Rizzi  
Delegato: Dott.ssa Silvia Legnazzi



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 72/2020**

Il Giudice dell'Esecuzione DOTT. ERMINIO RIZZI,

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Silvia Legnazzi, con studio in Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n. 5, tel. 0381.77987/0381.77988 - fax 0381.693630, e-mail [legnazzi@studiosmg.it](mailto:legnazzi@studiosmg.it)

**DISPONENDO**

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

1) LOCALIZZAZIONE, DESCRIZIONE DEI BENI, DATI CATASTALI E RELATIVI CONFINI.

**LOTTO UNICO** nel Comune di ZEME (PV), VIA SANT'ALESSANDRO N. 9.

Intera proprietà (1000/1000) di fabbricato di civile abitazione disposto su due piani fuori terra, con accesso dal cortile privato di mq. 261 su cui insistono, in corpo staccato, ulteriori due fabbricati con locali accessori, di seguito descritti:

- casa di abitazione, della superficie lorda di mq. 96 circa, con ingresso su piccolo disimpegno, con accesso diretto alla scala centrale dell'immobile, un locale soggiorno sul lato est e un locale cucina sul lato ovest, disimpegno sul lato nord collegato alla cucina con accesso al servizio igienico; al piano primo composta da disimpegno oltre due locali, di cui uno dei quali con annesso piccolo vano ancora in fase di ristrutturazione e destinato (da progetto) a servizio igienico;
- fabbricato edificato in corpo staccato sul cortile privato costituito da due locali ripostiglio di mq. 29, con ingresso indipendente, oltre cassero legnaia al piano primo accessibile da scala portatile;
- fabbricato ad uso deposito di mq. 68 (vano unico) con accesso dal cortile privato.

Accesso: l'accesso avviene dalla strada pubblica tramite cancello carraio a due ante, cortile in parte destinato a corsello di accesso e manovra dotato di ghiaia, in parte destinato a verde privato con piantumazioni e prato.

Le unità immobiliari risultano così censite al N.C.E.U. del comune di Zeme:

- *Abitazione con fabbricato ripostigli:* foglio 21, mappale 1548, sub. 1, cat. A/3, classe 2, vani 5, sup. cat. 92 mq.- escluse aree scoperte 92 mq., piano T-1, Via Sant' Alessandro n. 9, R.C. € 165,27;
- *Autorimessa:* foglio 21, mappale 1548, sub. 2, cat. C/6, classe 2, mq. 22, sup. cat. 20 mq., piano T, Via Sant' Alessandro n. 9, R.C. € 42,04;
- *Fabbricato ad uso deposito:* foglio 21, mappale 1548, sub. 3, cat. C/2, classe U, mq. 64, sup. cat. 69 mq., piano T, Via Sant' Alessandro n. 9, R.C. € 59,50

Coerenze con riferimento all'intero compendio:

Nord: vicolo del Nazzareno; Est: altra proprietà a confine subalterno 3 e 1 mapp. 1549; Sud: strada pubblica via Sant' Alessandro; Ovest: altra proprietà a confine subalterno 1 e cortile mappale 91.

## 2) STATO DI POSSESSO.

L'immobile oggetto di vendita, alla data del sopralluogo da parte del perito, risultava OCCUPATO DAL DEBITORE.

Non risultano registrati contratti di locazione in essere.

In sede di vendita il Professionista Delegato fornirà agli offerenti informazioni aggiornate sullo stato occupativo dell'immobile.

## 3) ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI.

A seguito delle verifiche presso l'Ufficio tecnico del Comune di Zeme è emerso che i sedimi su cui sorgono i fabbricati sono identificati secondo il P.G.T. vigente, approvato con delibera C.C. n. 6 del 10.02.2014 - pubblicato sul BURL serie e Avvisi e Concorsi n. 13 del 26.03.2014, nel "Tessuto residenziale consolidato di completamento (ex zone omogenee B)" regolamentato dall'art. 50 delle Norme di Attuazione del PDR.

Il fabbricato principale è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967 e, successivamente, sono state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio Attività del 16.03.2005 protocollo n. 1518 per opere di ristrutturazione e realizzazione autorimessa;
- Certificato di collaudo finale del 17.03.2008 a firma di tecnico progettista.

Regolarità edilizia:

Gli interventi realizzati presso l'immobile non risultano conformi a quanto denunciato nella DIA dell'anno 2005, più precisamente:

- l' autorimessa al piano terra, alla data del sopralluogo, risulta un vano destinato a cucina con dotazione impiantistica completa di arredi e riscaldamento, sebbene nella pratica edilizia sia stata denunciata un' autorimessa;
- il vano utilizzato a cucina di cui sopra presenta un collegamento diretto sul lato ovest sul disimpegno, mentre negli elaborati grafici non vi è nessun collegamento se non quello sull' ingresso del cortile esterno in prossimità dell' accesso alla scala;
- sugli elaborati grafici, sul lato Nord del piano terra, sono indicate due finestre, mentre è stata realizzata una portafinestra di uscita verso il piccolo cortiletto sul retro dell' abitazione;
- il locale adibito a servizio igienico al piano primo è ancora in fase di ristrutturazione, anche se la DIA è stata regolarmente chiusa.

Regolarità catastale:

Lo stato dei luoghi non corrisponde con gli elaborati grafici catastali, in particolare:

- al piano terra non è indicato il collegamento tra la cucina (autorimessa) sul disimpegno lato nord-ovest;
- al piano terra la cucina (autorimessa) presenta in planimetria sul lato sud-est un' apertura di ampie dimensioni, differenti dalla finestra realizzata;
- al piano primo il servizio igienico presenta l' apertura inclinata verso la camera da letto, mentre in realtà la parete realizzata è dritta e la stessa "taglia" in due la finestra sul cortile sul lato sud-est.

Per la regolarizzazione degli abusi edilizi è necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria che dovrà tenere conto dell' effettiva trasformazione dell' autorimessa in un vano abitabile e, conseguentemente, anche eventuali oneri di urbanizzazione per la variazione di destinazione d' uso dell' autorimessa. Diversamente, si dovrà intervenire con la regolarizzazione di fatto dell' autorimessa, con la modifica della finestra in porta di ingresso per autovetture. Appare necessario regolarizzare altresì l' abuso dell' apertura dell' uscita sul cortiletto e il collegamento della cucina con il disimpegno sul lato nord-ovest. Alla chiusura della pratica sarà poi possibile regolarizzare anche la situazione catastale.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale ed urbanistica indicata nella perizia di stima dell' Arch. Marco Costa del 26.11.2021, che ad ogni fine deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito internet [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita.

4) VINCOLI GIURIDICI

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

\*\*\*\*    \*\*\*\*    \*\*\*\*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale 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**

**(PREZZO RIBASSATO DI 1/4 - 6^ VENDITA)**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **17.01.2025 alle ore 15,30** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n. 5, al prezzo di € **21.998,00 (ventunomilanovecentonovantotto/00)**. Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara le offerte non inferiori ad € **16.498,50 (sedecimilaquattrocentonovantotto/50)**, come da indicazioni sotto riportate.

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO**

#### **LA MODALITA' CARTACEA**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

- **CHI PUÒ 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, Dott.ssa Silvia Legnazzi, sito in Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n. 5, **entro le ore 12,00 del giorno 16.01.2025;**
- **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 delegato entro il termine di cui sopra (a pena di irricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella busta dovrà già essere inserita una copia del documento di identità dell'offerente, valido e non scaduto del firmatario dell'offerta);
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:** L'offerta dovrà essere presentata **in marca da bollo da € 16,00** e dovrà riportare:
  - 1) le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e l'indirizzo e-mail), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documenti di identità e del

codice fiscale), l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o, in alternativa, un'autocertificazione ex art.46 DPR 445/2000 dello stato civile con il regime patrimoniale prescelto dai coniugi; se l'offerente è coniugato con un regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto un certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti di identità del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita;

- 2) i dati identificativi del bene immobile per il quale viene presentata l'offerta;
  - 3) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
  - 4) il termine del 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 a "Tribunale di Pavia - RGE 72/2020"**, 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 dell'offerta nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta;
  - **l'offerta presentata è irrevocabile;**
  - COME PARTECIPARE ALLA GARA: gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o a mezzo di un 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 ove l'offerta presentata sia unica ovvero nel caso di pluralità di offerte, e l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore senza che nessun altro presente decida di partecipare alla gara;

- la cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- il giorno **17.01.2025, alle ore 15,30**, presso lo studio del professionista delegato, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- OFFERTE VALIDE: Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € 16.498,50, presentate entro le ore 12,00 del 16.01.2025, corredate da cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data e ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
- OFFERTE INEFFICACI: Saranno invece dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 16.498,50, ovvero prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA: Nel caso venga presentata una sola offerta pari o superiore ad € 21.998,00, la stessa è senz'altro accolta. Ove il prezzo offerto sia compreso tra la somma di € 21.998,00 ed € 16.498,50, l'offerta è accolta salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione, ovvero qualora il delegato non ritenga di dover rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie di possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ OFFERTE: Nel caso in cui invece vi sia una pluralità di offerte, gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta, aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo, o, in difetto di offerte migliorative, a chi ha 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 € 16.498,50, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato dovesse ritenere che è possibile conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, rimettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione.

- La misura minima del rialzo è pari ad € 1.000,00 (mille/00);

\*\*\*      \*\*\*      \*\*\*

Per la vendita si specifica inoltre che, IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

- L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà provvedere al versamento del saldo del 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 a mezzo 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 mutuare anche l'intera somma. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 del 08.06.2022, la quale ha stabilito che *"in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della Legge n. 742 del 1969"*. Il termine di saldo del prezzo (compreso il versamento delle spese di registro, Iva se dovuta e spese di emissione del decreto ex art. DM 227/2015) 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 indicate dal professionista delegato e da versarsi nel medesimo termine del saldo 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 al 22% e c.p.a. al 4%;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intende 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 diritto e di fatto 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, accensioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo

ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato da debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito come occupato.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e, in ogni caso, dopo il decreto di trasferimento firmato dal Giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, comma 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte e a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo del prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 ovvero F24 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 viste dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi:

- <http://pvp.giustizia.it>;
- <http://venditepubbliche.giustizia.it>;
- <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite dell'immobile in vendita contattare il custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL)**, Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: [ivgvigevano@ivgpiemonte.it](mailto:ivgvigevano@ivgpiemonte.it), [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it).

#### **FATTA AVVERTENZA**

Che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO**

##### **LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le **ore 12,00 del 16.01.2025** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.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 agli indirizzi di posta elettronica PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta**, che può essere soggetto diverso dall'offerente, 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**, se diverso dall'offerente, dovrà altresì allegare, pena l'inammissibilità dell'offerta, la procura notarile autenticata nelle firme ovvero, se avvocato, la delega da lui stesso autenticata.

**All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.**

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

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 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 IT82 H034 4023 0000 0000 0634 000 con la seguente causale: "Cauzione offerta acquisto immobile RGE 72/2020 e nome di fantasia" (lo stesso nome di fantasia servirà ad identificare l'offerente durante la gara telematica).

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

L'utente potrà ricevere assistenza dal gestore della vendita mediante i seguenti mezzi di contatto: e-mail [commerciale@ogginotizie.it](mailto:commerciale@ogginotizie.it) oppure contattando il numero telefonico 338.8895662 attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00.

#### 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 concessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano 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 procuratore professionista avvocato con delega dal medesimo autentica o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile, che andrà allegata all'offerta telematica di partecipazione.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessuno 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 **17.01.2025, alle ore 15,30**, presso lo studio sito in Vigevano (PV), Piazza Vittorio Veneto n. 5, la Dott.ssa Silvia Legnazzi 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 € 16.498,50 presentate entro **le ore 12,00 del 16.01.2025**, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad € 16.498,50, 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 € 21.998,00 la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra € 21.998,00 e € 16.498,50 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 16.498,50, 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 (mille/00).

**IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà provvedere al versamento del saldo del 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 a mezzo 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 mutuare anche l'intera somma. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sen-

tenza 18.421 del 08.06.2022, la quale ha stabilito che *“in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell’aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l’emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all’adempimento dell’obbligazione pecuniaria assunta dall’aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale, ex art. 1 della Legge n. 742 del 1969”*. Il termine di saldo del prezzo (compreso il versamento delle spese di registro, Iva se dovuta e spese di emissione del decreto ex art. DM 227/2015) 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):
  - €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 otre IVA (22%) E CPA (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell’offerta presentata;
- 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 qua-

lità, 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 dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - c) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - d) Se l'immobile è occupato da debitore – insieme o meno al suo nucleo familiare – l'immobile sarà trasferito come occupato.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e, in ogni caso, dopo il decreto di trasferimento firmato dal Giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, comma 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo del prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario **Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL)**, Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: [ivgvigevano@ivgpiemonte.it](mailto:ivgvigevano@ivgpiemonte.it), [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it).

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

Vigevano, 23.09.2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
DOTT.SSA SILVIA LEGNAZZI

