



**TRIBUNALE CIVILE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

AVVISO DI VENDITA

Procedura Esecutiva R.G. n. 77/2023

**Il Giudice dell'esecuzione
HA DELEGATO**

L'Avv. MARCELLO BERGONZI PERRONE, del Foro di Pavia, con studio in Voghera, in Via Depretis n. 28 (tel 335 6886600 – email: marcello.perrone@libero.it – PEC: marcello.bergonziperrone@voghera.pecavvocati.it) **alle operazioni di vendita** ex art. 591,-bis c.p.c. con suo provvedimento del 24 ottobre 2023,

DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita dei seguente compendio pignorato:

LOTTO UNICO: PIENA PROPRIETÀ – in Comune di CERVESINA (PV), Via Umberto I n. 22 – appartamento ad uso abitativo sito al secondo piano di una superficie commerciale di 85,00 mq. circa, di tre vani, un corridoio d'ingresso, una piccola cucina, un bagno e due balconi, con annessa autorimessa di pertinenza al piano terra accessibile dall'area cortilizia condominiale, per un prezzo base d'asta fissato in perizia di EURO 30.000,00 (trentamila/00)---

L'appartamento è compreso in un più ampio fabbricato disposto su tre piani fuori terra, con un corpo staccato, fabbricato accessorio comprendente quattro autorimesse, oltre a cortile e passaggio comuni, realizzato alla fine degli anni sessanta del secolo scorso nella zona centrale dell'abitato di Cervesina, e pur comprendente le parti comuni come meglio indicate nella perizia, cui si rimanda, non sono previste spese condominiali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Cervesina (PV) – CATASTO FABBRICATI

appartamento: - Fg. 7 part 1268 (ex 468) sub 6 cat A/3 classe 1 vani 4,5 Sup cat. 70 mq (aree scoperte escluse 65 mq) Rendita Euro 127,82 - piano 2;

autorimessa: - Fg. 7 part 1269 (ex 466) sub 2 cat C/6 classe 2 Sup. 18 mq., Rendita Euro 34,40 – pT.

COERENZE: quanto all'appartamento: a nord con il prospetto su proprietà di terzi, ad ovest con il prospetto su Via Umberto I, a sud con il vano scala comune e con l'appartamento mapp. 468 sub 7, ad ovest con il prospetto sul cortile comune; quanto all'autorimessa :a nord con l'autorimessa mapp. 466 sub 3, ad est con il cortile comune, a sud con il passaggio comune mapp. 466 sub 1, ad ovest con l'alveo del Torrente Staffora.

ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' URBANISTICO – EDILIZIA – CATASTALE

LIEVI DIFFORMITA' SANABILI, come da indagine svolta dal perito nominato dal Giudice. In particolare, il perito ha individuato lievi difformità, che rendono opportuna la richiesta, da parte del condominio, con una quota spese anche a carico della proprietà degli immobili oggetto della presente stima immobiliare, di una pratica edilizia a sanatoria del fabbricato ove sono ubicate le autorimesse. Tale costo è già stato considerato nella stima dell'immobile indicata nel presente bando.

STATO DI POSSESSO

LIBERO.

*_*_*_*

VISTO il provvedimento del Sig. Giudice della Esecuzione, il professionista delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la cancelleria del Tribunale di Pavia,

AVVISA

che il G.E. ha ordinato la vendita dei beni immobili sopra descritti in modalità TELEMATICA SINCRONA MISTA, ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea, e che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico, e pertanto **FISSA LA VENDITA PER IL GIORNO**

28 GENNAIO 2025 alle ore 16:00

e le operazioni di vendita si svolgeranno presso lo studio del professionista delegato, **Avv. MARCELLO BERGONZI PERRONE**, del Foro di Pavia, con studio in Voghera (PV), in Via Depretis n. 28, piano 2°, (tel.: 0383- 369812) al seguente **prezzo base:**

E U R O 16.875,00 (SedicimilaOttocentoSettantacinque/00). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori al prezzo base, ridotte di $\frac{1}{4}$, pari ad **euro 12.656,25** (come da condizioni sotto riportate).

*_*_*_*

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA

Chi può presentare l'offerta

Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta scritta di acquisto in bollo da € 16,00 e in busta chiusa, a pena di inefficacia,---

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE: entro le ore 12:00 del giorno 27 gennaio 2025.-

LUOGO DELLA PRESENTAZIONE: presso lo studio del professionista delegato, Avv. MARCELLO BERGONZI PERRONE, del Foro di Pavia, con studio in Voghera, in Via Depretis n. 28 (tel: 0383 369812), nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì compresi, al mattino 09,30 / 12,30 – al pomeriggio 15,30 / 19,00.

Come presentare l'offerta.

Le offerte dovranno pervenire in **busta chiusa**, che dovrà venire 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: **a)** del nome di chi materialmente presenta e deposita l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -; **b)** del nome del giudice della esecuzione o del professionista delegato alla vendita; **c)** del lotto per cui viene presentata e **d)** della data della vendita).

Il professionista delegato farà annotare all'offerente la data e l'ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto. Non verrà rilasciata ricevuta della presentazione della busta.

Cosa deve contenere l'offerta.

L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta dall'offerente, in marca da bollo da euro 16,00 e dovrà riportare:

- le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico e/o il recapito telematico - email), 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 l'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 e i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Deve ritenersi sufficiente anche il rilascio di procura institoria regolarmente conferita. **Attenzione: non sarà possibile intestare l'immobile a un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi personalmente all'udienza fissata per la vendita;**
- i dati identificativi del bene immobile per il quale l'offerta proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopraindicata a pena di esclusione;
- il termine di pagamento del prezzo e delle imposte non superiore a 120 giorni, mai prorogabile;
- all'offerta dovrà essere allegato ed inserito nella busta un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale circolare, intestato al "Tribunale di Pavia – Es. Imm. 77/2023 RGE" 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; è escluso ogni pagamento in forma telematica, all'infuori di quanto indicato nella apposita sezione di questo bando dedicata alla partecipazione da remoto;
- all'offerta dovrà essere allegato ed inserita nella busta una copia di un documento di

identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta.

Si avvisa che, ai sensi dell'articolo 177 disp. att. c.p.c., l'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, alla differenza a pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

Il mancato deposito della cauzione, nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta. **L'offerta presentata è irrevocabile.**

Come partecipare alla gara.

Gli offerenti sono tenuti a presenziare alla gara **personalmente**, ovvero a mezzo di procuratore speciale, necessariamente un avvocato, attualmente validamente iscritto all'Ordine, che deve essere nominato con atto notarile o scrittura privata che dovrà essere autenticata nelle firme da un notaio (e non quindi dall'avvocato personalmente), e che sarà da prodursi all'apertura dell'asta. **Attenzione: in caso di difformità da quanto sopra l'offerente non verrà ammesso alla gara.**

La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è altresì tenuta a presentarsi personalmente alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se l'offerta è unica o, nel 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 28 gennaio 2025, a partire dalle ore 16:00, presso il suo studio in Voghera, in via Depretis numero 28, al 2° piano, il professionista delegato Avv. Marcello Bergonzi Perrone procederà all'apertura delle buste e all'esame delle offerte pervenute.

Offerte valide

Saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base, presentate entro le 12.30 del giorno precedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto, non inferiore al prezzo base pari ad € 16.875,00 e, comunque, pari o superiori al prezzo base ridotto di un quarto, pari ad € 12.656,25.

Offerte inefficaci

Saranno dichiarati inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo al prezzo base ridotto di un quarto, come sopra indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto, o prive di sottoscrizione.

Per il caso di presenza di una sola offerta

Se l'unica offerta è pari o superiore al prezzo base, di € 16.875,00, la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto è compreso tra il prezzo base come sopra indicato, ed il prezzo base ridotto di un quarto, pari ad € 12.656,25, l'offerta è accolta salvo che: 1) siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il professionista delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;

Per il caso di presenza di più offerte valide:

Gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggiore 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 base di € 16.875,00 e, comunque, pari o superiori al prezzo base ridotto di un quarto, pari ad € 12.656,25,

non si farà luogo alla vendita qualora il professionista delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita, e sempre che non siano state presentate delle istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00 (mille/00).

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 sono 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 sono state presentate istanze di assegnazione;

se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, sono di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, entro il termine indicato nell'offerta, e comunque mai superiore a **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare il 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 da professionista delegato, con assegno circolare o vaglia postale da consegnarsi presso lo studio del professionista delegato, ovvero bonifico bancario, purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura nel 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, sebbene il termine è sospeso nel periodo feriale dal 1 al 31 agosto. Si invitano pertanto gli offerenti che intendano saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi per tempo.

ULTERIORI INFORMAZIONI

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione che, con emissione da parte del giudice del decreto ex art. 177 dip. att. c.p.c., prevede la condanna dell'aggiudicatario inadempiente pagamento della differenza tra il prezzo di aggiudicazione e quello minore per il quale è avvenuta la vendita successiva.

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 prezzo.

L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata:

- € 693,00, per acquisti inferiori ad euro 100.000,00;
- € 968,00, per acquisti compresi tra euro 100.000,01 ed € 500.000,00
- € 1.243,00, per acquisti superiori ad euro 500.000,01.

Il tutto oltre CPA (Cassa Previdenza Avvocati, attualmente al 4%), come per legge.

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte (non superiore a 120 giorni) sarà, comunque, quello indicato nell'offerta in busta chiusa.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative

dichiarazioni all'atto della 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 beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è da intendersi 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'articolo 13 del D.M. 22 gennaio 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, mancanza di certificazioni di abitabilità/agibilità -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, sotto la direzione del Giudice dell'esecuzione. **IL TUTTO, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. In tal caso, 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 deposito del 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, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, e 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 poi al pagamento delle imposte con il relativo modello fiscale, 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

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita, si prega di contattare il custode giudiziario, in persona del IVG -Istituto Vendite Giudiziarie filiale di Vigevano, corr. in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 – Tel 0381 691137 - mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it.

Fatta avvertenza

che tutte le attività che, a norma degli articoli 570 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria, ovvero 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 di PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e, comunque, seguendo le indicazioni del gestore delle vendite, EDICOM FINANCE srl quale gestore della vendita telematica (<https://www.gruppoedicomspa.it/>)---

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

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

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

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

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, dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), che si effettua in modalità telematica, salvo che l'offerente sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Al termine della procedura di pagamento del bollo l'offerta dovrà essere quindi firmata digitalmente ed inviata completa e criptata al Ministero della Giustizia a mezzo pec all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

All'offerta dovrà essere allegata copia del 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; 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 T08 V056 9656 4000 0000 4389 X46 intestato a: ES. IMM. N. 77/2023 R.G.E. TRIBUNALE DI PAVIA, con la seguente causale: ES. IMM. RGE N. 77/2023: cauzione Sig. "nome dell'offerente".

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 EDICOM FINANCE srl quale gestore della vendita telematica (<https://www.gruppoedicomspa.it/>) all'indirizzo info@edicomspa.it oppure contattare il numero +39 041 5369911.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

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

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

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

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

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

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

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

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

Il giorno 28 GENNAIO 2025, a partire dalle ore 16:00, presso lo Studio in Voghera, in Via Depretis

n. 28 (2° piano), 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 base sopra indicato pari o superiori al 10% del prezzo offerto, e pari ad € 16.875,00 e, comunque, pari o superiori al prezzo base ridotto di un quarto, pari ad € 12.656,25, purché presentate telematicamente entro le ore 12:00 del giorno precedente la gara, con cauzioni pari o superiori al 10% del prezzo offerto;

OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo ridotto come sopra indicato, 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 per ciascun lotto è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;

Se il prezzo offerto per ciascun lotto è compreso tra il prezzo base ed il prezzo base ridotto di un quarto, l'offerta è accolta salvo che: 1) siano state presentate istanze di assegnazione; 2) il professionista delegato ritenga di rimettere gli atti al giudice dell'esecuzione, 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 € 12.656,25, non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:

L'aggiudicatario, entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

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 C.P.A. (4%).

Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta.

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

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

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

Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, sotto la direzione del Giudice dell'esecuzione. **IL TUTTO, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. In tal caso, 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 deposito del 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, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, e 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 prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il relativo modello fiscale, che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.

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

* * * * *

PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il custode giudiziario presso IFIR PIEMONTE IVG srl - Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43; mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it Tel:0381.691137.

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

Voghera, 18 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Marcello Bergonzi Perrone