

**AVVISO DI VENDITA ex art.570 c.p.c.**  
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. 74/2024

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

ex art. 591-bis c.p.c. le operazioni di vendita al professionista Dott. Giorgio Gusmaroli con studio in Pavia, Via Foscolo 32,

**DISPONENDO**

di procedersi alla vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

*Descrizione degli immobili*

**LOTTO UNICO**

In Comune di Certosa di Pavia (PV), Via Mazzini 42, piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento con cantina e box, lotto unico composto da:

**Appartamento piano primo:** ingresso, soggiorno-cucina, disimpegno, due camere, due bagni, ripostiglio, balcone;

**Cantina** piano interrato locale unico

**Autorimessa** piano interrato locale unico

Superficie commerciale complessiva di circa mq. 92,30.

Unità così identificate al N.C.E.U. del Comune di Certosa di Pavia:

*Appartamento ed annessa cantina*

Sezione A, foglio 1 part. 1381 sub. 14, cat. A/3, classe 3, vani 4,5, sup.catastale mq.82, Via Giuseppe Mazzini 42 piano 1-S1, r.c. euro 197,54;

*Autorimessa*

Sezione A, foglio 1 part. 1381 sub.9, cat. C/6, classe 2, consistenza 18 mq., sup.catastale mq.22, Via Giuseppe Mazzini 42 piano S1, r.c. euro 30,68.

*Coerenze*

*Dell'appartamento:* a nord, mappale 1381 sub.1; ad est appartamento sub.15; a sud mappale 1381 subb.13 e 15 e vano scala comune al sub. 1; ad ovest appartamento sub. 13;

*della cantina:* a nord corridoio di accesso comune sub. 1, ad est e a sud giardino annesso al sub.12, ad ovest cantina sub.12;

*dell' autorimessa:* a nord e a est giardino annesso al sub.12, a sud corridoio comune di accesso alle cantine al sub. 1, ad ovest autorimessa sub. 8.

*Stato di possesso dei beni*

Occupati dai debitori esecutati.

*Accertamento conformità urbanistico/edilizia e catastali*

Come indicato nella perizia di stima non è possibile l'accertamento della conformità urbanistica in quanto non sono state reperite presso il Comune di Certosa di Pavia le pratiche edilizie e/o titoli abilitativi e disegni confrontabili con lo stato dei luoghi.

Dal confronto delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi risulta un bagno al posto del ripostiglio con accesso diretto dalla camera da letto nell'appartamento al primo piano.

#### *Pratiche edilizie*

Rilevate dal perito dall'atto di provenienza:

- Denuncia Inizio Attività del 21/12/2004 prot.7509 relativa alla costruzione dello stabile e successiva Denuncia Inizio Attività in Variante per modifiche interne del 22/2/2006 prot.1273.
- Denuncia di fine lavori protocollata in data 01/6/2006.
- Dichiarazione della parte venditrice che in data 01/6/2006 è stata presentata al Comune di Certosa di Pavia la domanda di agibilità e che la società costruttrice si è impegnata ad ottenere il relativo provvedimento a proprie cure e spese tenendo indenne l'allora parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo, la parte venditrice garantisce alla parte acquirente la regolarità dei beni venduti rispetto alla normativa urbanistico-edilizia.

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](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita

#### *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

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la vendita del lotto sopra descritto e **fissa la vendita per il giorno 12 febbraio 2025 alle ore 15.00 presso lo Studio del Dott. Giorgio Gusmaroli, sito in Pavia, Via Foscolo 32, al prezzo base di asta di euro 124.755,00 (centoventiquattromilasettecentocinquantacinque/00).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori al prezzo base d'asta diminuito di 1/4, pari ad **euro 93.566,00 (novantatremilacinquecentosessantasei/00)**, come da condizioni sotto riportate.

---

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ' CARTACEA**

### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, presso lo Studio del Professionista delegato **entro le ore 12,00 del giorno precedente quello fissato per l'asta**, previo appuntamento (tel. 0382 22461).

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta, **in marca da bollo da euro 16,00**, dovrà riportare:

1. Le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali 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 gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
2. I dati identificativi dei beni immobili per i quali l'offerta è proposta;
3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni non prorogabili.

All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, con intestazione "**EI 74/2024 Tribunale di Pavia**", 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.

SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

### **L'offerta presentata è irrevocabile.**

- **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

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

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se 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 fissato per l'asta, presso lo Studio in Pavia, Via Foscolo 32, il Professionista delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori al prezzo base d'asta diminuito di 1/4, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto.
- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori al prezzo base d'asta diminuito di 1/4, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA VALIDA  
 se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;  
 se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE VALIDE:  
 Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.  
 Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.  
 Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.  
 Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di un quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.

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

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni non prorogabili 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, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall' 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)
  - euro 693,00 per acquisti inferiori ad euro 100.000,00
  - euro 968,00 per acquisti compresi tra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00;
  - euro 1.243,00 per acquisti superiori ad euro 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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, 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 del bene.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.  
Gli immobili vengono venduti occupati dal debitore. L'aggiudicatario può chiedere, con istanza scritta indirizzata al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista medesimo, la liberazione a cura del custode giudiziario e con costi a carico della procedura, 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 di cui provvederà a depositare la documentazione, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

## PER VISITARE GLI IMMOBILI

Le visite agli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. entro il termine minimo di 10 (dieci) giorni dall'esperimento della vendita.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite agli immobili in vendita, contattare nel termine indicato il **Custode giudiziario: Istituto di Vendite Giudiziarie per le circoscrizioni dei Tribunali di Pavia e Lodi, Via Saragat 19, 27100 Pavia, tel. 0382 539013.**

## FATTA AVVERTENZA

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

---

## **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 l'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.  
REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA  
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 4 e al comma 5 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 dei beni immobili.

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;
- 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 EI 74/2024 Tribunale di Pavia le cui coordinate sono: **IT78 Z056 9611 3010 0000 8294 X90** con la seguente causale: **PROC.ES.IMM.RGE 74/2024 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](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### 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 1 (un) 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.

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.

### **COME PARTECIPARE ALLA GARA**

L'offerta è irrevocabile.

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

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

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

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

Il giorno dell'asta, presso lo Studio in Pavia, Via Foscolo 32, 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 d'asta diminuito di 1/4, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, 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 al prezzo minimo o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA VALIDA  
se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente;  
se l'offerta è inferiore in misura non superiore ad 1/4 del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il compendio pignorato all'offerente, salvo che:
  - ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
  - sia stata presentata istanza di assegnazione.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE VALIDE:  
Nel caso di presentazione di più offerte valide (secondo i requisiti stabiliti nell'avviso di vendita), il Professionista delegato invita gli offerenti alla gara, partendo dall'offerta più alta.  
Se nessuno degli offerenti intende partecipare alla gara, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente essendo determinanti, a parità di prezzo offerto, l'importo della cauzione prestata, la forma, i modi e i tempi di presentazione dell'offerta e del pagamento del saldo prezzo.  
Nel caso in cui la gara abbia luogo, il Professionista delegato aggiudica il bene a chi ha offerto, all'esito dei rilanci, la somma maggiore.  
Sia nel caso in cui nessuno intenda partecipare alla gara, sia nel caso in cui la gara abbia luogo, quando il prezzo offerto o raggiunto all'esito della gara, è inferiore di non più di un



quarto del prezzo base d'asta, il Professionista delegato aggiudica il bene al miglior offerente (come sopra individuato), salvo che:

- ritenga di rimettere gli atti al G.E., motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- sia stata presentata istanza di assegnazione.

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

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni non prorogabili 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, non prorogabile, gode della sospensione feriale dall' 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)
  - euro 693,00 per acquisti inferiori ad euro 100.000,00
  - euro 968,00 per acquisti compresi tra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00;
  - euro 1.243,00 per acquisti superiori ad euro 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta telematica.
- 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 il bene si trova (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, 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.

- Gli immobili vengono venduti occupati dal debitore. L'aggiudicatario può chiedere, con istanza scritta indirizzata al Professionista delegato con mezzo tracciabile prima della firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista medesimo, la liberazione a cura del custode giudiziario e con costi a carico della procedura, 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 di cui provvederà a depositare la documentazione, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

#### PER VISITARE GLI IMMOBILI

Le visite agli immobili possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. entro il termine minimo di 10 (dieci) giorni dall'esperimento della vendita.

Resta possibile, comunque, contattare nel termine indicato per concordare le visite agli immobili in vendita, il **Custode giudiziario: Istituto di Vendite Giudiziarie per le circoscrizioni dei Tribunali di Pavia e Lodi, Via Saragat 19, 27100 Pavia, tel. 0382 539013**. Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Pavia, 21/10/2024

Il Professionista Delegato  
Dott. Giorgio Gusmaroli