

Dott.ssa ELISA TUMEO

Vigevano, Piazza Vittorio Veneto n. 5
Tel. (0381) 77987 /77988 - Fax (0381) 693630
e-mail tumeo@studiosmg.it



TRIBUNALE DI PAVIA

Reg. Esec. n. 205/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott.ssa Elisa Tumeo con studio in
Vigevano, Piazza Vittorio veneto n. 5 con ordinanza in data 07.02.2023

DISPONENDO

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

*** *** ***

LOTTO UNICO

COMUNE DI VERMEZZO CON ZELO (MI), Via Kennedy n. 6

Appartamento posto al terzo ed ultimo piano di un edificio condominiale, con
annesso box doppio al piano terra.

L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno con angolo cottura,
disimpegno, un bagno, una camera ed un terrazzo.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Sezione Vermezzo – Foglio 3 mappale 509 sub. 713, categoria: A/2,
classe: 2, consistenza: 3,5 vani, superficie catastale: 67 mq, rendita: €
234,99 – Via Kennedy n. 6 – Piano: 3.
- Sezione Vermezzo – Foglio 3 mappale 509 sub. 7, categoria: C/6, classe:
4, mq 35, rendita: € 94,00 – Via Kennedy n. 8 – Piano: T.

Dalla visura catastale storica risulta una variazione territoriale per trasferimento
Comune da Vermezzo a Vermezzo con Zelo sezione Vermezzo redatta in data
08/02/2019 e registrata al n.6/2019.

Confini in senso orario partendo da nord in un sol corpo:

Ø **Confini dell'appartamento:**

da Nord, in senso orario: Appartamento sub.22, cortile comune da due lati, vano scala comune.

Ø **Confini del box:**

da Nord, in senso orario: Box sub.4, Box sub.6, cortile comune, vano scala, atrio e ingresso comuni condominiali.

Accesso: L'accesso all'edificio avviene mediante ingresso comune pedonale e carroio, dalla Via Kennedy, al civico 6 per gli appartamenti ed al civico 8 per i box.

Prezzo base d'asta: Euro 128.000,00 (centoventottomila/00).

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte superiori ad Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) come da condizioni sotto riportate.

STATO DI POSSESSO: i beni oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo del perito, risultavano occupati dal debitore.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

La costruzione dell'edificio condominiale, che comprende le unità immobiliari in oggetto, è avvenuta in conformità al Permesso di Costruire n.64/10, prot. 1788/11 rilasciato dal Comune di Vermezzo in data 2 maggio 2011.

Successivamente sono state presentate le seguenti varianti:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 5117 presentata il 12/12/2012;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 1991 presentata il 27/05/2014;

L'agibilità si è perfezionata mediante attestato di agibilità parziale rilasciato dal Comune di Vermezzo in data 16/05/2016 e registrata al protocollo n.2628.

In merito alla conformità edilizia, in base ai documenti reperiti, risulta che le unità immobiliari in oggetto sono conformi allo stato di fatto.

Si precisa che l'immobile pignorato sarà posto in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dalla Geom. Isabella Fossati in data 27.01.2023, cui si rimanda e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Gli immobili verranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. 28.02.1985 n. 47 ed al D. Lgs. 6.06.2001 n. 380, loro modifiche ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni, azioni, eventuali servitù attive e passive. Tutti i costi necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale saranno ad esclusivo

carico dell'aggiudicatario senza possibilità di ripetere alcunché dalla procedura esecutiva. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta.

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 dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita per il giorno

13.06.2024 ore 10,00

presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5 (Studio commercialisti associati Seclì-Motta), al prezzo di **Euro 128.000,00 (centoventottomila/00).**

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) (come da condizione sotto riportate).

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 la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5 entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara.**
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire in busta chiusa che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato o da un suo delegato, presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5 (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 e ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserita 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, in caso di persona coniugata è necessario produrre l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. i dati identificativi del lotto e del bene immobile per il quali l'offerta è proposta;
 3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
 4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Tribunale di Pavia – RGE 205/2022", 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 elettronica o telematica.
 - 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 di professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile 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 ad 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 **13.06.2024 alle ore 10,00**, presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n.5, 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 superiori ad Euro 96.000,00 (novantaseimila/00), presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato o un suo incaricato, farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;
 - **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori ad Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) o prive di cauzione o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
 - **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:** A) Se l'unica offerta è pari o superiore ad Euro 128.000,00 (centoventottomila/00), la stessa è senz'altro accolta. B) Se il prezzo offerto è compreso tra Euro 128.000,00 (centoventottomila/00) ed Euro 96.000,00 (novantaseimila/00), l'offerta è accolta salvo che: 1. Non siano state presentate istanze di assegnazione; 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta e 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 base d'asta ma comunque pari o superiore ad Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

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, a mezzo assegno circolare o vaglia postale da consegnare presso la sede d'asta ovvero a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"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 prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex DM 227/2015) non è prorogabile.

- **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.

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, con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015 sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre agli accessori previsti per legge, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, tale somma è così determinata: Euro 693,00 (oltre CPA 4% e IVA 22%) per acquisti inferiori a € 100.000,00
Euro 968,00 (oltre CPA 4% e IVA 22%) per acquisti compresi tra € 100.000,00 e 500.000,00
Euro 1.243,00 (oltre CPA 4% e IVA 22%) per acquisti superiori ad € 500.000,00
L'importo dovrà essere versato unitamente al saldo prezzo.
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita

forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'assegnatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c. 5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c. 5 ed art. 40 c. 6 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- 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 dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. (solo per gli immobili con destinazione residenziale)

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 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, 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 prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto e 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://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, 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 PARTECIPANO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo

precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>.

REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA E PREDISPOSIZIONE E 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 e di firma digitale 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.

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 intestato alla procedura esecutiva le cui coordinate sono:

IBAN IT52 W034 4023 0000 0000 0649 200 con la seguente causale: "PROC. ES. IMM. RGE 205/2022 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 venditetelematiche@edicomsrl.it, chat online disponibile sul portale www.garavirtuale.it oppure contattare il servizio di Help Desk telefonico al numero 041 8622235 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della 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 e 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.

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 allegare all'offerta telematica, pena l'inammissibilità dell'offerta stessa).

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 a mezzo bonifico bancario alle coordinate dai medesimi indicate nell'offerta.
- Il giorno **13.06.2024 alle ore 10,00**, presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5 (Studio Commercialisti Associati), il

Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e 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 a Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) 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, o inferiori a Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

se l'unica offerta è pari o superiore a Euro 128.000,00 (centoventottomila/00) la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo offerto è compreso tra Euro 128.000,00 (centoventottomila/00) e Euro 96.000,00 (novantaseimila/00) l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati a una gara sulla base dell'offerta più alta e 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 a Euro 96.000,00 (novantaseimila/00), non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari a 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"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 prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex 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 € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

Importo da versare unitamente al saldo prezzo.

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte e spese 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 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. Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c.5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c.5 e art. 40 c.6 della L.47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 6.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di costruire in sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.
- 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 dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO. (solo per gli immobili con destinazione residenziale)

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 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, 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 prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F24 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto e 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://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,

richiestevisite.vigevano@ifir.it.

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

Pavia, 14.02.2024

Dott.ssa Elisa Tumeo

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Elisa Tumeo', written in a cursive style.