



AVV. GLORIA NEGRI
STUDIO DEMETRIO
27100 PAVIA – PIAZZA DELLA VITTORIA N. 2
CELL. 333 8301630
e-mail: negrigloria@gmail.com

TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

N. 55/2023 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- all'esito dell'udienza di comparizione delle parti;
- riscontrata la completezza della documentazione depositata;
- verificato che sono stati tempestivamente eseguiti gli incumbenti di legge;
- ritenuta l'opportunità di disporre la vendita;
- visti gli artt. 569 e ss., 591 *bis* e ss. c.p.c.;

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Gloria Negri con studio in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2

DISPONENDO

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

* * * * *

Descrizione degli immobili

LOTTO UNICO - Piena proprietà, per la quota intera di 1000/1000, di due unità immobiliari, una ad uso residenziale e l'altra ad uso commerciale, site nel Comune di Broni in via Emilia n. 20, aventi entrambi accesso indipendente.

Le unità pignorate fanno parte di un unico fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra. Al primo livello di questo si trova un'unità a destinazione commerciale con ingresso direttamente da via Emilia, costituita da un unico locale con altri vani accessori interni destinati a disimpegno al servizio dell'unico bagno. Al piano primo, a cui si accede da una scala nel cortile interno, si trova la zona giorno di un appartamento, che poi da un'altra scala interna ed esclusiva a questo, conduce al secondo piano in cui si trova la zona notte con l'unico bagno. La proprietà è quindi costituita da un negozio al piano terra, di superficie lorda di circa cinquanta metri quadri, con vetrina ed ingresso dalla via Emilia; e da un appartamento che dalla scala interna al cortile conduce all'ingresso al piano primo (zona giorno), con un'altra scala interna si raggiunge il piano secondo dell'appartamento (zona notte) avente una superficie lorda di circa cento metri quadri. Il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Broni come segue:
Negozio

Fg. 19, part. 936 sub.3 Cat. C/1 cl. 5, 42 mq, r.c. € 574.82, piano terra

Appartamento

Fg. 19, part. 936 sub. 4 Cat. A/4 cl. 4 vani 5, r.c. € 170.43, piano primo e secondo

Coerenze:

Coerenze in senso orario da Nord del subalterno 3:

Nord: via Emilia

Est: cortile

Sud: cortile

Ovest: particella 2 (sedime di altro fabbricato)

Prospicenze (l'immobile è libero sui quattro lati) in senso orario da Nord del sub. 4:

Nord: via Emilia

Est: cortile

Sud: cortile

Ovest: particella 2 (sedime di altro fabbricato)

Coerenze in senso orario da Nord della part.936 desunte dalla mappa catasto terreni:

Nord: via Emilia

Est: particella 936

Sud: particelle 946 e 1044

Ovest: particella 2

Stato di possesso dei beni e loro provenienza

L'unità immobiliare risulta libero.

Gli immobili sono pervenuti all'esecutato in forza di decreto di trasferimento immobili del TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio n. 15/2021 del 16/6/2021, trascritto presso la conservatoria di Voghera il 15/7/2021 al Registro Particolare 4473 Registro Generale 5784.

Giudizio di conformità catastale

Come indicato alla pag. 4 della perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia:

"3.3.1 Accertamento di conformità Catastale:

- in riferimento al sub. 3

risulta demolito il ripostiglio esterno e non è stata rappresentata un'apertura sul muro a sud posta nel divisorio tra bagno ed antibagno;

- in riferimento al sub. 4

risultano errate le rappresentazioni delle aperture sul lato prospiciente la via Emilia che sono indicate come finestre mentre sono porte finestre e, inoltre, nella cucina al piano primo non è stata indicata un'apertura nel muro sul lato nord/ovest;

- per entrambi i subalterni si evidenzia la non corretta rappresentazione del sedime pertinenziale che cartograficamente e sul posto non è coincidente con il muro sul lato sud.

Il costo complessivo per l'aggiornamento catastale è quantificabile in circa € 1700.

3.3.2 Intestazione: corrispondente all'attuale proprietà in capo al soggetto esecutato."

Giudizio di conformità urbanistico edilizia:

Come indicato alle pagg. 4-5 della perizia redatta dal consulente tecnico d'ufficio nominato dal Tribunale di Pavia:

"6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate le seguenti difformità:

per il sub. 3

- una diversa distribuzione degli spazi interni;

- la demolizione del ripostiglio nell'angolo sud-est;
 - diversa altezza interna;
- per il sub. 4
- diversa distribuzione degli spazi interni;
 - spostamento dell'apertura di passaggio tra cucina e soggiorno;
 - formazione di un'apertura sul muro a confine del lato ovest nella cucina al piano primo;
 - diversa altezza interna.

Per entrambe le unità si riscontra, inoltre, la rimozione dei serramenti esterni, di alcuni elementi radianti e della caldaia dell'impianto idro-sanitario. Rimosso anche il parapetto del balcone al piano primo del sub. 4.

Secondo le proprie valutazioni si dovrà procedere con pratica di sanatoria una volta completato l'edificio, e andrà richiesta nuova agibilità. Il costo stimato per la regolarizzazione edilizia è quantificabile in circa € 5.000 (costo professionale + sanzione).

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Gli immobili oggetto della presente sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione del Podestà al sopralzo rilasciata in data 8 marzo 1940, relativa appunto alla formazione del secondo piano fuori terra (compreso nel sub. 4);
- richiesta di concessione edilizia con prat. 124/1987 rilasciata in data 1/09/1988 con il n. 48/1988, avente inizio lavori il 26/01/1989 e termine il 6/07/1990;

Il rilascio del certificato di abitabilità è stato effettuato in data 12/09/1990 con prot. N. 17".

Vincoli giuridici

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

Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it unitamente alla delega di vendita.

* * * * *

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli 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 bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **11/6/2024 alle ore 15,00** presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio Demetrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala A - lato

Strada Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), al prezzo di: **€ 57.443,62= (cinquantasemilaquattrocentoquarantatre/62).**

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori all'importo di **€ 43.082,72= (come da condizioni sotto riportate).**

A) REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' 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 10/6/2024 previo appuntamento concordato.**
- **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 e l'ora 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 a pena di inammissibilità:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale (oltre alla fotocopia della carta di identità e del codice fiscale e permesso soggiorno in corso di validità) 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 (copia della visura camera di commercio aggiornata della società, con relativo verbale di attribuzione dei poteri al rappresentante legale per l'acquisto dell'immobile specifico). Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
 2. i dati identificativi del bene immobile per 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 mai prorogabile.
 5. all'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE 55/2023**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica.
- SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA
 - Il mancato deposito 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 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 **11/6/2024 ore 15.00**, presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio Demetrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala lato Strada Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), 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 ad **€ 43.082,72=**, 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 ad **€ 43.082,72=**, 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 **€ 57.443,62=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 57.443,62=** ed **€ 43.082,72=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il

maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 43.082,72=**, 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. Termine non 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):
 - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
L'immobile viene venduto libero. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- 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 modello F23 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: IVG VIGEVANO IFIR PIEMONTE, Strada dei Rebuffi n. 43 – 27029 VIGEVANO Tel. 0381-691137.**

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.

*** ** ***

B) 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@giustiziacerit.it utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

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

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

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

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

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

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

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*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; se mancano fotocopia della carta di identità e del codice fiscale e permesso soggiorno in corso di validità; in caso di società, se manca copia della visura camera di commercio aggiornata della società, con relativo verbale di attribuzione dei poteri al rappresentante legale per l'acquisto dell'immobile specifico, unitamente a fotocopia della carta di identità e del codice fiscale e permesso soggiorno in corso di validità.

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 IT 77 G083 2456 4000 0000 0616 770** con la seguente causale: **PROC. ES. IMM. Tribunale di Pavia - RGE 55/2023** 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 (si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima dell'asta per evitare che l'offerta venga invalidata per mancato pagamento della cauzione).

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 vendita **EDICOM FINANCE S.R.L. CON SOCIO UNICO** - Il Contact Center del Gruppo Edicom dedicato all'assistenza è attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle 14:30 alle ore 18:00 raggiungibile al numero di telefono 041-8622235 o scrivendo al seguente indirizzo mail: venditetelematiche@edicomsrl.it.

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 (dicasì 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 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 11/6/2024 ore 15.00**, presso lo Studio dell'Avv. Gloria Negri, *Studio Demetrio*, sito in Pavia, Piazza della Vittoria n. 2 (1° piano – scala A- lato Strada Nuova), tel. 333.8301630 (e-mail: negrigloria@gmail.com), 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 indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 43.082,72=**, 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 ad **€ 43.082,72=**, 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 **€ 57.443,62=** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **€ 57.443,62=** ed **€ 43.082,72=**, l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.
Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad **€ 43.082,72=**, 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 Procura 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):
 - **€ 879,28 inclusa IVA e CPA**, per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
 - **€ 1.228,20 inclusa IVA e CPA**, per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
 - **€ 1.577,12 inclusa IVA e CPA**, per acquisti superiori ad € 500.000,00;
- 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- 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 modello F23 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://portelevenditepubbliche.giustizia.it>. Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile **IVG VIGEVANO IFIR PIEMONTE, Strada dei Rebuffi n. 43 – 27029 VIGEVANO Tel. 0381-691137.**

* * * * *

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

Pavia, 16/2/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gloria Negri
(documento con sottoscrizione digitale)