



# TRIBUNALE DI PAVIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

---

### AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare  
N. 203/2023 R.G.E.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. FRANCESCO ROCCA

HA DELEGATO

Le operazioni di vendita al Dr. Mario Antonio Guallini, con studio in Vigevano (PV), Viale dei Mille n° 25, tel: 0381 329389 – email: studioguallini@gmail.com

DISPONENDO

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

Descrizione dell'immobile

**LOTTO UNICO: Comune di VILLANTERIO (PV) – Via Cavo Marocco n° 17**

**Abitazione articolata su due livelli, con area esterna pertinenziale e fabbricato accessorio a due livelli in blocco staccato (piena proprietà).**

L'unità abitativa si articola su due piani fuori terra ed è dotata di superficie esterna, adibita a verde e parzialmente perimetrata, con carattere di pertinenza esclusiva, a ridosso della Via Cavo Marocco. Al piano terra si trovano gli ambienti della zona giorno. In particolare si tratta di un unico ambiente diviso in tre aree funzionali (ingresso/soggiorno/sala da pranzo) mediante un gioco di livelli connessi da pochi gradini, privi di ringhiera o altro supporto. A conclusione, cucina abitabile. Il corpo scala interno porta al piano superiore in cui un piccolo disimpegno serve tre camere da letto e l'unico bagno dell'abitazione. Si segnala la presenza di ripostigli in quota in corrispondenza del ribassamento del disimpegno e in camera padronale.

Il fabbricato accessorio oggetto di valutazione risulta in corpo staccato, aperto e accessibile da corte comune. Dalla Via Cavo Marocco è possibile giungervi mediante tratto sterrato, frammisto a terze proprietà. Sulla parte finale della corte, posto frontalmente al retro

dell'abitazione, si trova il prospetto principale del fabbricato, scandito da poche finestre e un grande portone pedonale e carraio a scorrimento, in ferro e vetro.

Varcando la soglia si entra in un unico ambiente con, a ridosso del corpo scala, la definizione di un blocco di servizio composto da bagno/lavanderia collegato al sottoscala, ed ulteriore locale ripostiglio. La rampa di scale dal disegno lineare conduce al piano primo caratterizzato da un unico grande ambiente al rustico che occupa tutta la superficie coperta dell'edificio. L'utilizzo degli ambienti risulta coerente con la destinazione d'uso: si tratta di un deposito articolato su due livelli con blocco di servizio interno.

### **I beni sono identificati al NCEU del Comune di VILLANTERIO (PV):**

**ABITAZIONE: Sezione urbana A, foglio 9, particella 1749, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq. 96,00, Via Cavo Marocco n. 17, Piano T-1, R.C. € 226,21;**

**FABBRICATO ACCESSORIO: Sezione urbana A, foglio 9, particella 1726, subalterno 1, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza mq. 120,00, Superficie catastale mq. 131,00, Via Cavo Marocco, Piano T-1, R.C. € 99,16**

**AREA URBANA: Sezione urbana A, foglio 9, particella 1782, Categoria F/1, Via Cavo Marocco snc, Piano T.**

### **Coerenze da estratto di mappa catastale:**

Bene di cui alla particella 1749, a corpo da nord in senso orario: beni di cui alle particelle 475, 1255, 1782 e 2016, tutti del foglio 9 di Villanterio;

Bene di cui alla particella 1726, a corpo da nord in senso orario: beni di cui alle particelle 1403, 1255, 475 e 1783, tutti del foglio 9 di Villanterio;

Bene di cui alla particella 1782, a corpo da nord in senso orario: beni di cui alle particelle 1749, 1255, 1256, Via del Cavo e mappale 1781, tutti del foglio 9 di Villanterio.

### **Stato di possesso dei beni:**

Gli immobili sono occupati dai debitori (per informazioni dettagliate rivolgersi al Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via G. Saragat, 19 – Pavia – tel. 0382 539013 – email: immobiliare@ivgpavialodi.it)

### **Accertamento conformità urbanistico – edilizia – catastale:**

In sede di evasione della richiesta di accesso agli atti, da un confronto con il tecnico comunale è emerso che la richiesta di rilascio datata 1985, in forza di cui è stata svolta la ristrutturazione dell'immobile abitativo, non è mai stata rilasciata poiché presentata come pratica “gratuita” e non “onerosa”. Alla data della perizia il tutto risulta sanabile a mezzo del versamento degli oneri di ristrutturazione che non risultano stati versati. La quantificazione degli oneri da versare dipende dalle tariffe comunali dei valori al metro quadrato e al metro cubo definiti per le opere di ristrutturazione, da verificare al momento della sanatoria.

### **Conformità edilizia e catastale**

#### **Abitazione con area esterna**

Dal punto di vista edilizio il mancato rilascio della pratica sopracitata equivale all'assenza di autorizzazione ai lavori. Ad oggi il solo riferimento da poter utilizzare per esprimere eventuale conformità o punti di difformità risultano le planimetrie catastali. Le intestazioni catastali risultano corrette ma, dal confronto tra il rilevato e il rappresentato in scheda catastale si evincono i seguenti punti di difformità:

#### Piano terra

- Differente disegno del gioco di livelli e rispettivi valori di altezza netta;
- L'area urbana di cui alla particella 1782 e la sagoma dell'abitazione (di cui alla particella 1749), in estratto di mappa, risultano differenti dalle rappresentazioni in planimetria catastale;

#### Piano primo

- Bagno con gradino, blocco di seduta e vasca a pavimento;
- Disimpegno ribassato e ripostigli in quota;
- Mancata segnalazione di ripostiglio in quota in camera padronale;
- Modifica di tramezza tra camera e camera padronale a favore di quest'ultima e conseguente modifica della posizione della porta di accesso.

Inoltre vi sono differenze anche nella segnalazione e nella tipologia di serramento, sia al piano terra che al piano primo.

#### Fabbricato accessorio

Le ricerche svolte a seguito di istanza di accesso agli atti non hanno sortito alcun risultato in merito alla presentazione di pratiche edilizie di fabbricazione e/o modifica dell'immobile. Si desume che l'edificazione sia da ricondursi ad un periodo anteriore al 01/09/1967. Il solo riferimento rappresentativo su cui poter esprimere conformità o irregolarità, anche in questo caso, risulta l'estratto di mappa e la planimetria catastale. In sede di sopralluogo si è potuto appurare che esiste una doppia incoerenza: la prima tra le due rappresentazioni e la seconda tra le rappresentazioni e lo stato di fatto. Alla luce di ciò, ad oggi, non si ritiene di potersi esprimere in merito alla regolarità dello stato dei luoghi di tale fabbricato. Occorre però evidenziare quanto segue:

- Le intestazioni catastali risultano errate poiché non volturate;
- In estratto di mappa catastale la particella 1726 possiede un disegno di superfici coperte più articolato rispetto alla realtà rilevata;
- La planimetria catastale della particella 1726 subalterno 1 sembra rappresentare solo una parte del fabbricato disegnato in estratto di mappa e risulta graficamente "incompiuto" sulla porzione rivolta a nord ovest.

**Il tutto come meglio descritto in perizia dal CTU, Ing. Valentina Castellotti, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.giustizia.it](http://www.tribunale.pavia.giustizia.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, premesso:

- Che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto di 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:

**06.12.2024 alle ore 11,00**

presso lo Studio del Professionista Delegato, Dr. Mario Antonio Guallini, sito in Viale dei Mille n. 25 a Vigevano (PV), al prezzo di:

**€ 86.025,00 (euro ottantaseimilaventicinque//00);**

Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//00).

**COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne il 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 05.12.2024, previo appuntamento;
- **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 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 contenere:
  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). In caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara tra gli offerenti, e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto 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 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 esclusione;
  4. Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta deve essere allegato **un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato a **“Tribunale di Pavia – RGE 203/2023”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica;
- **SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL**

PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E' AVVENUTA LA VENDITA;

- Il mancato deposito 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 di 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 risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà di partecipare alla gara;

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara;
- **Il giorno 06.12.2024 alle ore 11,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute;

- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e, comunque pari o superiori ad € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori 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 € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//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 ad € **86.025,00 (euro ottantaseimilaventicinque//00)**, la stessa è senz'altro accolta;

se il prezzo è compreso tra € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//00)** ed € **86.025,00 (euro ottantaseimilaventicinque//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta, o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//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 € 1.000,00 (Euro mille//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 nella facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Termine non prorogabile.**

## ULTERIORI INFORMAZIONI:

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate e titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di Registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- **l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):**
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;
  - il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- *SPESE CONDOMINIALI (se presenti)*: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- 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 del 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. 22.01.2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.

- 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;
  - 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 ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge;

#### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Per maggiori informazioni e per concordare le visite all'immobile in vendita, si prega di contattare il al **Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via G. Saragat, 19 – Pavia – tel. 0382 539013 – email: immobiliare@ivgpavialodi.it**

#### **FATTA AVVERTENZA**

Che tutte le attività che, ai sensi degli artt. 570 e segg. C.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono effettuate dal Professionista delegato, **Dr. Mario Antonio Guallini presso il suo Studio sito a Vigevano (PV), in Viale dei Mille n° 25 (tel. 0381 329389, email: studioguallini@gmail.com)**

#### **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 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 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 completare 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 del 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 a “Tribunale di Pavia – RGE 203/2023”, le cui coordinate sono:

**IBAN: IT59 T084 4023 0000 0000 0271 648**, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 203/2023, 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, ovvero entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 05.12.2024.

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 [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call – center al numero 0586 20141, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 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 saranno state ritenute valide, nonché gli offerenti presenti personalmente davanti al Delegato.

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

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

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

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

## COME PARTECIPARE ALLA GARA:

### **L'offerta è irrevocabile.**

L'offerente dovrà comprendere e parlare correntemente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata, o a mezzo di 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 risulterà essere la maggiore nessun altro presente deciderà 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 06.12.2024 alle ore 11,00**, presso lo Studio del Professionista Delegato, si procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute;
- **OFFERTE VALIDE**: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso di vendita e, comunque pari o superiori ad € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara (entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì), con cauzioni pari o superiori 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 € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//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 ad € **86.025,00 (euro ottantaseimilaventicinque//00)**, la stessa è senz'altro accolta;  
 se il prezzo è compreso tra € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//00)** ed € **86.025,00 (euro ottantaseimilaventicinque//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 Giudice dell'Esecuzione, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta, o, in caso di offerte dello stesso importo, a chi aveva presentato l'offerta più alta per primo.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € **64.519,00 (euro sessantaquattromilacinquecentodiciannove//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 € 1.000,00 (Euro mille//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 nella facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. **Termine non prorogabile.**

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate e titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di Registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- **l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):**
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00;
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00;**il tutto oltre IVA (22%) e CPA (4%);**

- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e della quota del costo di trasferimento, 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;
- *SPESE CONDOMINIALI (se presenti)*: l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., è obbligato in solido con l'esecutato al pagamento delle spese condominiali relative *all'anno in corso e a quello precedente*, ove non soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge;
- 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 del 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. 22.01.2008 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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.
- 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**;
  - 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 ed al decreto di trasferimento;
- Per tutto quanto non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

## PER VISITARE L'IMMOBILE

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

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni, che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode, Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia, Via G. Saragat, 19 – Pavia – tel. 0382 539013 – email: immobiliare@ivgpavialodi.it**

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

Pavia, lì 15.07.2024

Il Professionista Delegato  
Dr. Mario Antonio Guallini

