

AVV. SIMONE RESTELLI
Via Roncalli n. 15 – 27029 Vigevano
Tel. 0381.691705 – fax 0381.905833
e-mail: restelli@studiolegalerestelli.it



TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

QUARTO AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare

R.G.E. N. 285/2022

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Avv. Simone Restelli con studio in Vigevano (PV), via Roncalli 15

DISPONENDO

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

LOTTO UNICO

Comune di Suardi (PV), via San Pietro n. 8, piena proprietà.

Casa di abitazione su due piani, con cortile di pertinenza, composta al piano terra da ingresso, quattro locali, cucina, bagno e ripostiglio e al piano primo da quattro locali e disimpegno collegati fra di loro tramite scala interna, ed annessi accessorio e autorimessa.

Il bene, in fase di ristrutturazione, è costituito da un complesso di vecchia formazione con ampia corte sulla quale si affacciano edifici di proprietà d'altri. La parte residenziale, posta ad angolo di due strade con ingresso principale dallo slargo di via San Pietro n. 8, occupa i due piani del fabbricato. Al piano terreno, sono presenti: il corridoio di accesso che disimpegna una camera, il ripostiglio, il bagno la scala di collegamento al piano superiore, la cucina e un'altra stanza che immette ad un secondo vano di uscita alla corte dove sono presenti i rustici, uno dei quali trasformato ad autorimessa. Il piano superiore è occupato da quattro stanze. Sul lato sud della corte, sono presenti i residui del rustico di due piani, demolito per la messa in sicurezza e la premessa di ricostruzione.

Il tutto risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Suardi (PV) al:

- foglio 7, mappale 625, sub. 2, cat. A/4, classe 2, vani 14, totale 432 mq. - superficie totale escluse aree

scoperte 416 mq., rendita catastale € 390,44.

Coerenze a corpo

A nord: via San Pietro; a est: mappale 691; a sud: mappali 156 e 159; a ovest: mappali 641, 707 e via Vernassa.

Stato di possesso

Al momento del sopralluogo effettuato in data 10.02.2023 l'immobile risultava libero da persone. Il Custode ha tuttavia rilevato che all'interno dell'abitazione e del cortile sono presenti svariati beni, arredi e suppellettili vari senza valore economico.

Accertamento conformità urbanistico – edilizia

Sono state riscontrate alcune difformità: in particolare sono state eseguite alcune opere di manutenzione ordinaria al piano terra del fabbricato residenziale, oltre alla sistemazione con tamponamento del porticato per la formazione di locale di sgombero e autorimessa (opere sanabili), mentre il rustico di due piani posto sul confine sud è stato demolito con la sola comunicazione comunale di rimozione muratura portante (necessita pertanto di nuovo Permesso di Costruzione). Si rimanda, per quanto in questa sede non specificato, alla relazione di stima redatta dall'arch. Gianni Castellani.

Accertamento conformità catastali

La planimetria catastale ancora registra il fabbricato posto a sud, attualmente non più presente. L'intestazione catastale inoltre deve essere corretta. Si rimanda, per quanto in questa sede non specificato, alla relazione di stima redatta dall'arch. Gianni Castellani.

Certificazione energetica

Si segnala che con delibera di giunta n. X/3868 del 17.07.2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Il tutto come meglio descritto nella perizia introduttiva del 15.02.2023 redatta dal perito estimatore, dott. arch. Gianni Castellani, anche in ragione di eventuali oneri accessori cui si rimanda, pubblicata 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;

- 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 compendio immobiliare sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

22 gennaio 2025 alle ore 15.30

presso lo Studio dell'avv. Simone Restelli in Vigevano (PV), via Roncalli n. 15 al prezzo di € **69.609,38** (euro sessantanovemilaseicentonove/38); saranno comunque ritenute valide offerte pari o superiori ad € **52.207,04** (euro cinquantaduemiladuecentosette/04).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ CARTACEA

- **CHI PUÒ 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 21 gennaio 2025**, 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 busta dovrà essere già inserita una copia del documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA**
L'offerta, **in marca da bollo da euro 16,00**, dovrà riportare:
 1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge);
 2. se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 3. 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;

4. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
 5. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione;
 6. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni e mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato a **"Tribunale di Pavia – RGE 285/2022"**, 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; è escluso ogni pagamento in forma telematica.
 - 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.
 - **SI DA ATTO CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE POTRÀ ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE È AVVENUTA LA VENDITA.**
 - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati preclude la partecipazione all'asta.
 - **L'offerta presentata è irrevocabile.**
 - COME PARTECIPARE ALLA GARA: gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo di 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 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 **22 gennaio 2025 alle ore 15.30**, presso lo Studio dell'avv. Simone Restelli in Vigevano (PV), Via Roncalli n. 15, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste e 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 € 52.207,04 (presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la

gara, 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 euro 52.207,04 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 € 69.609,38 la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è compreso tra € 69.609,38 ed € 52.207,04 l'offerta è accolta salvo che:
 1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie di possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ 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 a chi aveva formulato l'offerta per primo. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 52.207,04 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.

I versamenti potranno essere effettuati 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 di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo e delle imposte dovute non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal

professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito.

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

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con particolare riferimento allo stato occupativo (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 misure 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 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 previa istanza che l'aggiudicatario dovrà formulare in sede d'asta ovvero al Professionista Delegato mediante richiesta scritta (p.e.c., racc. a.r.) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

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 F24 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni, anche con riferimento allo stato occupativo, che per concordare le visite all'immobile in vendita, contattare il **Custode giudiziario**: Istituto di Vendite Giudiziarie, filiale di Vigevano, con sede in 27029 Vigevano (PV), Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137.

FATTA AVVERTENZA

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. c.p.c. debbano 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 PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITÀ 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 <https://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. 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 IT16Q0569656070000015080X93, BIC POSOIT22, con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta unitamente ad un documento di identità dell'offerente.

ASSISTENZA:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email al gestore della vendita telematica all'indirizzo aste@fallco.it oppure contattare il numero 0444.346211 dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 13:30 alle ore 17:30, 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 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 online 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 presentata 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 offline.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **22 gennaio 2025 alle ore 15.30** presso lo Studio dell'avv. Simone Restelli in Vigevano (PV), Via Roncalli n. 15, 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 € 52.207,04 (presentate entro le ore 12:00 del giorno antecedente la gara, 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 euro 52.207,04 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 € 69.609,38 la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è compreso tra € 69.609,38 ed € 52.207,04 l'offerta è accolta salvo che:
 1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al G.E. evidenziando e motivando sull'esistenza di una serie di possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.
- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIÙ 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 a chi aveva formulato l'offerta per primo. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore ad € 52.207,04 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.

I versamenti potranno essere effettuati 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 di 120 giorni per il pagamento del saldo prezzo e delle imposte dovute non è prorogabile.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo.
- L'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
 - euro 693,00 per acquisti inferiori ad euro 100.000,00;
 - euro 968,00 per acquisti compresi tra euro 100.000,00 ed euro 500.000,00;
 - euro 1.243,00 per acquisti superiori ad euro 500.000,00,il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%).
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa.
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con particolare riferimento allo stato occupativo (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 misure 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 n. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 previa istanza che l'aggiudicatario dovrà formulare in sede d'asta ovvero al Professionista Delegato mediante richiesta scritta (p.e.c., racc. a.r.) entro la data della firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice.

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 F24 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: <http://pvp.giustizia.it>; <http://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario**: Istituto di Vendite Giudiziarie, filiale di Vigevano, con sede in 27029 Vigevano (PV), Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137.

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

Vigevano, lì 03 settembre 2024

Il delegato alla vendita

Avv. Simone Restelli

