



TRIBUNALE DI PAVIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

Nella Procedura Esecutiva Immobiliare
N. 1394/2024 R.G.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR.SSA MARIAELENA CUNATI

HA DELEGATO

Le operazioni di vendita al Dr. Mario Antonio Guallini, con studio a Vigevano in Viale dei Mille n. 25

DISPONENDO

Di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato, come di seguito descritto, con la vendita distinta in lotti in piena proprietà, come segue:

LOTTO 1: Villetta con box, Vicolo Silvio Pellico n. 3, Cilavegna (PV);

LOTTO 3: Appartamento con magazzino, Viale Industria nn. 12-20, Cilavegna (PV).

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI SINGOLI LOTTI:

LOTTO 1

Comune di CILAVEGNA (PV) – Vicolo Silvio Pellico n° 3

Il fabbricato principale è una villetta unifamiliare a due piani fuori terra ed uno interrato, esternamente è posta una costruzione dove si trovano i box e alcuni locali accessori.

La costruzione è stata edificata nel 1966 successivamente tra il 2015 e il 2018 il fabbricato è stato completamente ristrutturato, oggi internamente il fabbricato è così composto: al piano terra l'ingresso è posto sotto un'ampia terrazza che porta alla scala d'ingresso, salendo ci si trova in un disimpegno che dà direttamente nell'ampio locale cucina-soggiorno, sempre nel disimpegno si trova un piccolo ripostiglio dove sono poste tutte le centraline che servono a far funzionare il riscaldamento e la parte elettrica dell'abitazione; dall'ingresso si giunge nella

zona notte composta da un piccolo disimpegno che collega una camera da letto con vestibolo, un bagno ed una seconda camera. Proseguendo dalla scala posta all'ingresso si arriva nel sottotetto dove nella parte più alta sono stati ricavati tre locali contenenti in uno la centrale termica ad aria funzionante elettricamente e due locali di sgombero. Il piano interrato si raggiunge sempre dalla scala principale ed è composto da due ampi locali. Tutta la casa è stata isolata tramite l'inserimento di cartongesso isolato lungo tutte pareti prospicienti l'esterno, i solai e il pavimento sono stati isolati con materiale apposito, anche la cantina è isolata e al momento del sopralluogo si notava che erano stati iniziati alcuni lavori di rifinitura dei locali. Sul tetto del fabbricato sono posti dei pannelli fotovoltaici funzionanti.

Identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cilavegna (PV) – N.C.E.U.:

VILLETTA: foglio 5, part. 2259, sub. 3, cat. A/7, classe 3, vani 7,5, Vicolo Silvio Pellico n. 1, Piano T-1-S1, Superficie catastale totale mq. 232, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 232, R.C. € 619,75

BOX: foglio 5, part. 2259, sub. 4, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 47, Superficie catastale mq. 97, Vicolo Silvio Pellico n. 3, Piano T, R.C. € 87,38

BOX: foglio 5, part. 2259, sub. 5, cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 81, Superficie catastale mq. 48, Vicolo Silvio Pellico n. 3, Piano T, R.C. € 179,88

Coerenze della particella n. 2259 rispetto alla mappa terreni lotto uno:

a NORD particella n. 3980; ad EST particella n. 2257 (Vicolo Silvio Pellico); a SUD Via Dei Mille; ad OVEST particella 1485.

Stato di possesso dei beni – Lotto 1: al momento del sopralluogo da parte del CTU, gli immobili risultavano liberi (per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 – Vigevano – tel. 0381 691137; email: ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

Conformità urbanistico-edilizia – catastale – Lotto 1:

I locali accessori posti nel cortile pertinenziale sono definiti catastalmente due box, il primo di più vetusta costruzione è costituito da un locale principale con suddivisioni in legno non riportate né in catasto né in comune ed un locale ripostiglio. Il secondo box dal progetto depositato all'ufficio tecnico del Comune di Cilavegna e dalla planimetria Catastale risulta essere un portico aperto su tre lati ma sul posto si rileva invece un fabbricato chiuso con finestre in legno e con porta d'ingresso.

Queste piccole differenze determinano la necessità che si debbano eseguire le pratiche di seguito descritte:

- pratica in sanatoria per la nuova disposizione delle tramezze e la nuova perimetrazione del secondo box;
- variazioni catastali per definire lo stato di fatto.

LOTTO 3

Comune di CILAVEGNA (PV) – Viale Industria nn. 12 - 20

Il lotto tre comprende due unità immobiliari con caratteristiche diverse e precisamente un appartamento ed un piccolo magazzino da adibire a cantina.

Queste due unità hanno ingresso comune e si completano tra loro.

Il lotto tre comprende le seguenti unità immobiliari identificate presso il catasto urbano come segue:

- **Fg. 5, particella, 3980 sub. 4: abitazione, sub. 10: magazzino (cantina).** entrambi i locali

non sembrano essere stati utilizzati dopo la ristrutturazione, mancano alcune porte, la caldaia è montata, il riscaldamento utilizza termosifoni ad aria tipo fancoil; tutti i locali sono imbiancati, l'impianto elettrico non sembra completato vi sono delle scatole aperte con fili non collegati. Il lotto tre comprende anche i seguenti subalterni e precisamente la quota di 1/2 del subalterno 5, bene comune non censibile a tutti i subalterni comprende il cortile pertinenziale e la centrale elettrica posta a confine con Viale Industria. Inoltre la particella 3981 area urbana esterna alla recinzione che identifica la particella 3980, viene inserito in questo lotto per la quota di 1/2; si precisa che questa particella non ha valore, in quanto trattasi di un passaggio esterno alla proprietà e comune ad altre unità (strada d'accesso).

Descrizione del lotto tre:

L'appartamento è composto da: ingresso, cucina, due bagni, lavanderia, ripostiglio, soggiorno, tinello e due camere.

Ci sono due accessi principali sempre dal cortile sub. 5 e precisamente con una scala si accede tramite il sub. 6 ai locali sia dell'esposizione sia ai locali degli uffici; dal piano terra tramite due portoni si accede all'ampio magazzino direttamente comunicante con i locali esposizione. Come già segnalato in precedenza mancano alcune porte nei bagni e nell'appartamento, gli impianti sembrano adeguati e funzionali solo l'impianto elettrico non sembra completato, in quanto mancano le placchette e alcune scatole sono aperte con i fili elettrici che fuoriescono.

Identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Cilavegna (PV) – N.C.E.U.:

APPARTAMENTO: foglio 5, part. 3980, sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 11,5, Viale Industria n. 12, Piano T-1, Superficie catastale totale mq. 297, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 295, R.C. € 558,29

CANTINA: foglio 5, part. 3980, sub. 10, cat. C/2, classe 2, consistenza mq. 23, Viale Industria n. 12, Piano T, Superficie catastale mq. 27, R.C. € 24,94

Nel Lotto 2 sono presenti anche i seguenti beni comuni non censibili, e precisamente:

per la quota di 1/2 con il lotto 2:

- foglio 5, part. 3980, sub. 5, bene comune non censibile, Viale Industria n. 12, piano T;
- foglio 5, Particella 3981, categoria F/1, Viale Industria n. 12, piano T.

Coerenze della particella n. 3980 rispetto alla mappa terreni:

a NORD particella n. 1057; ad EST particelle nn. 2256 e 1250 (Vicolo Silvio Pellico); a SUD particelle n. 1485 e 2259; ad OVEST particella 3980.

Stato di possesso dei beni Lotto 3: al momento del sopralluogo da parte del CTU, gli immobili risultavano liberi (per informazioni, rivolgersi al Custode, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43 – Vigevano – tel. 0381 691137; email: ivgvigevano@ivgpiemonte.it).

Conformità urbanistico – edilizia – Lotto 3: Conforme

Il tutto come meglio descritto in CTU, Geom. Gramegna Ernestino, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito 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:

20.01.2025

alle ore 10,00 per il LOTTO 1

alle ore 11,00 per il LOTTO 3

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

LOTTO 1: Villetta unifamigliare oltre 2 box, Vicolo Silvio Pellico n° 3, Cilavegna (PV). **Prezzo base € 234.200,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecento//00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00), come da condizioni sotto riportate.

LOTTO 3: Appartamento e piccolo magazzino, Viale Industria n° 12, Cilavegna (PV). **Prezzo base € 197.300,00 (euro centonovantasettemilatrecento//00).** Saranno comunque ritenute valide, ai sensi dell'art. 571 co 2° c.p.c., al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad € 147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00), come da condizioni sotto riportate.

COME PARTECIPARE ALLA VENDITA IN MODALITA' CARTACEA:

- **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 17.01.2025, 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 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 – RG 1394/2024”**, 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 dell'asta sopra indicato**, 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:

Per il Lotto 1: € 175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00),

Per il Lotto 3: € 147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00)

presentate entro le ore 12,00 del giorno ferialo 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 **€ 175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00) per il Lotto 1**, inferiori ad **€ 147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00) per il Lotto 3**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:**

per il LOTTO 1: se l'unica offerta è pari o superiore ad € **234.200,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecento//00)**, la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo è compreso tra € **175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00)** ed € **234.200,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecento//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 LOTTO 3: se l'unica offerta è pari o superiore ad € **197.300,00 (euro centonovantasettemilatrecento//00)**, la stessa è senz'altro accolta;
se il prezzo è compreso tra € **147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00)** ed € **197.300,00 (euro centonovantasettemilatrecento//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:

Per il LOTTO 1: inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00)**;

Per il LOTTO 3: inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//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 e effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali, restando nella facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine beneficia 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 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, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, 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:**
 - € 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 acquisiti 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 **Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi, 43 – Vigevano – tel. 0381 691137 - – email: immobiliarevigevano@ifir.it**. Le visite dell'immobile possono esse anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.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, ovvero entro le ore 12,00 del venerdì precedente, se la gara dovesse essere fissata per lunedì**, 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 nel conto corrente intestato a "Tribunale di Pavia – RG 1394/2024", le cui coordinate sono:

IBAN: IT94 Y084 4023 0000 0000 0271 766, con la seguente causale: PROC. RG 1394 / 2024, con indicato un "nome di fantasia".

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato nel conto corrente intestato alla procedura, allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, ovvero entro le ore 12,00 del giorno 17.01.2025.

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 del portale telematico all'indirizzo 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 dell'asta sopra indicato**, 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:

Per il Lotto 1: € 175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00),

Per il Lotto 3: € 147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00)

presentate entro le ore 12,00 del giorno feriale 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 € **175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00)** per il **Lotto 1**, inferiori ad € **147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00)** per il **Lotto 3**, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- **PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA**:
per il LOTTO 1: se l'unica offerta è pari o superiore ad € **234.200,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecento//00)**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo è compreso tra € **175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00)** ed € **234.200,00 (euro duecentotrentaquattromiladuecento//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 LOTTO 3: se l'unica offerta è pari o superiore ad € **197.300,00 (euro centonovantasettemilatrecento//00)**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo è compreso tra € **147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//00)** ed € **197.300,00 (euro centonovantasettemilatrecento//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:
Per il LOTTO 1: inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore** ad € **175.650,00 (euro centosettantacinquemilaseicentocinquanta//00)**;

Per il LOTTO 3: inferiore al prezzo d'asta, ma **comunque pari o superiore ad € 147.975,00 (euro centoquarantasettemilanovecentosettantacinque//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. Il termine beneficia 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 e titolo di cauzione. **INOLTRE 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;**
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di Registro/IVA, **oltreché tutte le spese connesse al trasferimento di proprietà**, 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 Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano, Strada dei Rebuffi, 43 – Vigevano – tel. 0381 691137 - – email: immobiliarivigevano@ifir.it**. Le visite dell'immobile possono esse anche concordate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

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

Pavia, lì 04.10.2024

Il Professionista Delegato
Dr. Mario Antonio Guallini

