

**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**

---

**SECONDO AVVISO DI VENDITA**

Nella procedura esecutiva immobiliare

**R.G.E. N. 180/2023**

**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 Vigevano (PV), via Puglie n. 22, piena proprietà.**

Appartamento posto al primo piano di un fabbricato condominiale denominato “Condominio Orpheus”.

L'alloggio è composto da un ingresso che disimpegna il soggiorno, cucina con accesso al balcone, camera e cantina posta al piano primo sottostrada.

Il tutto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) al:

- foglio 36, mappale 4213, sub. 4, cat. A/3, classe 2, vani 3,5, totale 49 mq. - superficie totale escluse aree scoperte 49 mq., rendita catastale € 169,91, via Puglie n. 22, piano P1-S1.

**Coerenze a corpo in contorno (appartamento)**

Vano scala, proprietà di altri, distacco su via Puglie, proprietà di altri.

**Coerenze a corpo in contorno (cantina)**

Cantina di proprietà altri; corridoio comune; cantina di proprietà di altri; piano sottostradale.

**Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo effettuato in data 01.07.2023 l'immobile risultava occupato da terzi non aventi titolo opponibile alla procedura. Si precisa che con provvedimento del 13.07.2023 il G.E. ha statuito quanto segue: “dichiara che il contratto di locazione commerciale [omissis] è inopponibile alla procedura e che gli

*importi pattuiti quale canone di locazione dovranno essere incassati dal custode titolo di indennità di occupazione senza pregiudizio per l'emissione di ordine di liberazione quando ciò sarà reso opportuno dalle esigenze della procedura esecutiva”.*

#### Accertamento conformità urbanistico – edilizia

L'immobile in oggetto è stato edificato prima del 01.09.1967. Dopo tale data non è stato eseguito alcun intervento per il quale era necessario un titolo abitativo. Nella relazione di stima il tecnico incaricato ha rilevato che agli atti manca l'agibilità/abitabilità edilizia. Si rimanda alla suddetta relazione per quanto in questa sede non espressamente indicato.

#### Accertamento conformità catastali

Differenze riscontrate: la planimetria catastale rilasciata dall'Ufficio Tecnico Erariale come sub. 4, riporta in modo errato tutti i subalterni delle unità del primo piano; il subalterno 4, giusta corrispondenza dell'unità oggetto di vendita, è indicato nella scheda con il numero 5.

#### 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 redatta dal dott. arch. Gianni Castellani, anche in ragione di eventuali oneri accessori cui si rimanda, pubblicata sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://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;
- il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 23.09.2024, vista l'informativa del Delegato, ha dichiarato la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria pronunciata all'esito dell'asta tenutasi in data 17.04.2024,

#### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione, con il medesimo provvedimento di cui sopra, ha ordinato di procedere ad una nuova vendita del compendio immobiliare al prezzo base corrispondente a quello della precedente mancata aggiudicazione (euro 39.000,00).

Tanto premesso, lo scrivente Professionista Delegato, fissa per la vendita per il giorno

**12 febbraio 2025 alle ore 15.00**

presso lo Studio dell'avv. Simone Restelli in Vigevano (PV), via Roncalli n. 15 al prezzo base di € **39.000,00** (euro trentanovemila/00); saranno comunque ritenute valide offerte pari o superiori ad € **29.250,00** (euro ventinovemiladuecentocinquanta/00).

**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 11 febbraio 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 180/2023”**, di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto; 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 **12 febbraio 2025 alle ore 15.00**, 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 € 29.250,00 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 29.250,00 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 € 39.000,00 la stessa è senz’altro accolta.
- Se il prezzo offerto è compreso tra € 39.000,00 ed € 29.250,00 l’offerta è accolta salvo che:

1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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 € 29.250,00 non si farà luogo alla vendita qualora il Delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, 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 suddetto termine di 120 giorni non è prorogabile ma gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.**

#### **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 c.p.a. (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](mailto: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.

**Si invitano gli utenti telematici ad allegare all'offerta formulata tramite PVP una copia del documento di identità valido e non scaduto del firmatario.**

#### 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 IT41G056962300000003230X48 BIC POSOIT22XXX 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 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 sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

- La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasì 1) minuto.
- La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte 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 **12 febbraio 2025 alle ore 15.00**, 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 € 29.250,00 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 29.250,00 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 € 39.000,00 la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è compreso tra € 39.000,00 ed € 29.250,00 l'offerta è accolta salvo che:
  1. non siano state presentate istanze di assegnazione;
  2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al 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 € 29.250,00 non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, 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 suddetto termine di 120 giorni non è prorogabile ma gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.**

#### **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 c.p.a. (4%).

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nell'offerta telematica.
- 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 2 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Simone Restelli

