



**TRIBUNALE DI PAVIA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**AVVISO DI PRIMA VENDITA**  
Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 195/2022+86/2024**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista Avv. Annamaria Silvano con studio in Vigevano, recapito per la gestione delle Aste, Piazza Vittorio Veneto n. 5 con ordinanza in data 15.11.2023 e successivo provvedimento del 28.05.2024

**DISPONENDO**

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

---=oOo=---

Descrizione dell'immobile

**LOTTO UNICO**

in Comune di **GARLASCO, Cascina Venturina n. 6**

Diritto: **piena proprietà**

Complesso di fabbricati a diversa destinazione con annesse aree pertinenziali ad uso corte e sedimi di terreno a destinazione agricola.

Riprendendo la descrizione fornita dal perito estimatore Geom. Marco Ferri nell'elaborato peritale infra citato, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta costituito da:

**1 - Quota di 1/1 della piena proprietà di porzione di fabbricato ex abitativo** accessibile da corte in comproprietà con soggetti terzi, disposto su due piani così distribuiti: al piano terra locale a pianta quadra e bagno, indi con salto di quota inferiore piccola cantina, al piano primo, raggiungibile con scala interna a rampa unica, camera matrimoniale con balcone e ulteriore camera. Tutti i locali sono inagibili, in pessime condizioni di manutenzione, risultano necessari pesanti interventi di ristrutturazione e di rifacimento degli impianti.

**2 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Fabbricato Rurale A**, fabbricato a tipologia rurale su due piani composto da tre vani al piano terra ad uso ex stalla con piccola sala di mungitura e ala di portico; al piano primo, con accesso diretto dall'esterno tramite scala in ferro, due vani utilizzati come ex laboratorio per la produzione di formaggi. Completano la porzione di fabbricato due manufatti sempre con accesso diretto dall'esterno tramite scala a pioli, costituenti fienile e ripostiglio ricavati sopra la sala mungitura; sono inoltre presenti ala di portico sul fronte est del piano terra e aree scoperte afferenti sul lato est e sul fronte lato ovest. Il tutto versa in pessimo stato di conservazione, carente dei primari impianti tecnologici e richiedente manutenzione straordinaria.

**3 - Quota di 1/1 della piena proprietà di Fabbricato Rurale B**, altro fabbricato a tipologia rurale di un piano adibito a locale deposito con annesso piccolo sedime afferente in lato sud. Anche questa costruzione è in pessimo stato di conservazione e priva di impianti funzionanti.

**4 - Quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà di sedime di corte** antistante i fabbricati e costituente via di accesso ai medesimi, ora mappale 1498 di CF, corrispondente al mapp. 1498 Ente Urbano di mq. 255, derivante dalla soppressione dell'originario mappale 832 di CT di mq. 255. Si dà atto del fatto che detto sedime risulta accatastato in catasto fabbricati con categoria A/3 ed erroneamente intestato in catasto pro quota al debitore esecutato come "proprietà per l'area". Dalle ispezioni ipotecarie si evince, per contro, che il debitore esecutato è proprietario della quota di ½ della piena proprietà di detto immobile.

**5 - Quota di ½ (un mezzo) della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo**

**6 - Quota di 1/1 della piena proprietà di appezzamento di terreno agricolo** trattato a gerbido

I fabbricati risultano censiti in C.F. del Comune di Garlasco come segue:

**1 - Foglio 15, mappale 1205 sub. 1 et 1207 sub. 1** graffati, cat. A/4, cl. 2, vani 4, superficie catastale mq. 82, PT-1, Cascina Venturina snc, R. C. Euro 142,54.

**2 - Foglio 15, mappale 1205 sub. 2 et 1207 sub. 2** graffati, cat. D/10, PT-1, Cascina Venturina snc, R. C. Euro 480,24

Originariamente i beni erano censiti in NCEU al foglio 15 mapp. 1205 et 1207; con denuncia di variazione in data 29.06.2011 Pratica PV0202432 per divisione e cambio di destinazione dette particelle sono state soppresse ed hanno originato i mappali 1205 sub.1 graffato al mappale 1207 sub. 1 di categoria A/4 ed i mappali 1205 sub. 2 graffato al mappale 1207 sub. 2 di categoria D/10.

3 - **Foglio 15, mappale 1206**, cat. C/2, cl. 2, mq. 172, superficie catastale mq. 172, PT, Cascina Venturina snc, R. C. Euro 186,54.

4 - **Foglio 15, mappale 1498**, cat. A/3, cl. 1, vani 1, superficie catastale mq. 9, PT-1, Cascina Venturina 6, R. C. Euro 41,32 (**trasferita per la quota di ½ - un mezzo**).

Dandosi atto del fatto che la particella non corrisponde nello stato di fatto ad unità abitativa ma a scala di accesso ad una abitazione di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Detta particella corrisponde in CT al foglio 15 mappale 1498 Ente Urbano di mq. 255, derivante dalla soppressione del mappale 832 di C.T. di mq. 255 a seguito di presentazione Tipo Mappale del 30.10.2017 pratica PV0115455 per nuova costruzione.

**Tutto il sedime, corrispondente all'ente urbano mappale 1498, costituisce la corte comune di proprietà del debitore esecutato in ragione della quota di un mezzo della piena proprietà, oggetto di vendita nella presente procedura esecutiva.**

I terreni risultano identificati in C.T. del Comune di Garlasco come segue:

5 - **Foglio 15, mappale 789**, qualità vigneto, cl. 2, are 00, ca 76, R.D Euro 0,51, R.A Euro 0,39 (**trasferita per la quota di ½ - un mezzo**).

6 - **Foglio 15, mappale 71**, qualità vigneto, cl. 2, are 28, ca 40, R.D Euro 19,07, R.A Euro 14,67

Si dà atto che in alcune formalità pregiudizievoli i beni sono identificati con gli originari numeri di mappa.

**Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:**

- Dei mapp. 1205/1 et 1207/1: mapp. 835 e 1482; mapp. 1498 su due lati; mapp. 945 e con salto di quota sporgente mapp. 70.
- Dei mapp. 1205/2 et 1207/2: mapp. 781; mapp. 1487 e 783; mapp. 1491; mapp. 70.
- Del mapp. 1206: mapp. 780; mapp. 559; mapp. 783; mapp. 1488.
- Del mapp. 1498: mapp.li 945-1207-1492-1491-1205-783-1488, con salto rientrante mapp. 1497, mapp. 1442.
- Del mapp. 789: mapp. 1416 su due lati; mapp. 1442; mapp. 794.
- Del mapp. 71: mapp. 65; mapp. 780; mapp. 781 e 783; mapp. 70-68-549.

**Accesso:** L'accesso al complesso immobiliare si pratica dalla Strada Provinciale 206 e di seguito, lasciando alle spalle l'abitato di Garlasco, con svolta a sinistra provenendo da Garlasco verso Vigevano, si imbecca strada con fondo parzialmente costituito da battuto di terra inghiaiato, dopo circa 1Km si arriva diretta-

mente al complesso immobiliare costituente la Cascina Venturina.

**Stato di possesso dei beni:** Al momento del sopralluogo del perito il bene era nella disponibilità del debitore esecutato, che pur avendo la residenza nell'immobile abita altrove, come verificato dal custode giudiziario in sede di primo accesso.

#### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali**

Il complesso immobiliare è di remota costruzione, anteriore al 1 settembre 1967. Secondo quanto rilevato dal perito estimatore Geom. Ferri, sono stati effettuati interventi con SCIA n. 065/2019 del 9.04.2019 che hanno interessato il mappale 1205 sub. 23, oltre ad altro mappale non oggetto della presente procedura. Sono inoltre stati effettuati altri interventi in assenza dei necessari permessi.

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal primo perito incaricato, Geom. Marco Ferri in relazione alle difformità riscontrate:

#### **PORZIONE DI FABBRICATO EX ABITATIVO**

*Sono rilevati dei lavori di manutenzione straordinaria con diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra, iniziate senza titolo autorizzativo e ancora in corso; in particolare per quanto riguarda tavolati divisorii. Tale situazione per essere allineata va predisposta regolare pratica edilizia in sanatoria inserendo tutti i lavori necessari a portare a termine lo stato di fatto.*

#### **FABBRICATO RURALE "A"**

*La pratica edilizia rilevata presso gli uffici del comune consisteva nella sanatoria su lavori eseguiti sia sull'unità interessata da esecuzione immobiliare, sia su unità estranea al procedimento ove insisteva un laboratorio di prodotti caseari.*

*Tramite il procedimento amministrativo il comune chiedeva documentazioni integrative alla pratica; tali documentazioni non sono mai state fornite e la pratica non ha più avuto seguito.*

*Allo stato attuale non è possibile constatare se le opere sono sanabili, in quanto gran parte dei provvedimenti si riferiva al laboratorio di prodotti caseari posto nell'unità immobiliare confinante, non oggetto di perizia e non visionata.*

*Di fatto le difformità dell'unità al foglio 15 mappale 1205 sub 2 consistono nella presenza sulle planimetrie catastali di una porzione di fienile al primo piano, che in realtà risulta essere costituente dell'unità confinante di cui al foglio 15 mappale 1491 sub 1.*

#### **AREA URBANA A CORTILE**

*Tale area proviene dal censimento di un ex fabbricato rurale, la cui originaria rappresentazione catastale non è rappresentabile in quanto i fabbricati rurali non avevano planimetrie depositate in Catasto.*

*L'area risulta costituita attraverso un Tipo Mappale di variazione catastale nel quale però veniva rappresentata al suo interno anche una scala facente parte di un fabbricato terzo, non interessato da esecuzione in quanto di altra proprietà.*

*L'area in questione ha una superficie al netto della sopracitata scala di mq 288,00 circa; tale area risulta essere di proprietà per 1/2 del soggetto esecutato.*

*Nella valutazione dell'unità immobiliare bisogna tenere conto degli allineamenti catastali necessari per regolarizzare la situazione, che però devono necessariamente interessare anche i soggetti terzi proprietari e utilizzatori della scala.*

Si specifica inoltre che il perito estimatore Geom. Marco Ferri ha rilevato che il manto di copertura dei fabbricati denominati "Fabbricato Rurale A" e "Fabbricato Rurale B" è costituito da lastre ondulate in fibrocemento che dovrà essere rimosso e smaltito a norma.

Il perito estimatore precisa che per le difformità riscontrate si dovrà provvedere, ove possibile, alla regolarizzazione urbanistico-edilizia con idonea pratica in sanatoria e contestuale regolarizzazione catastale, mentre per alcune porzioni il Geom. Ferri ha dichiarato di non poter esprimere un parere sulla sanabilità degli abusi.

Si segnala inoltre che le schede catastali non corrispondono allo stato di fatto esistente.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Marco Ferri in data 24.05.2023, integrazione in data 3 aprile 2024, elaborati cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trovano pubblicati sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it), unitamente alla delega di vendita.

Si specifica che l'elaborato peritale presenta errori concettuali laddove il perito estimatore ha omesso di effettuare la corrispondenza tra le mappe catastali, non rilevando che il mappale 1498 di NCEU corrisponde alla soppressa particella 832 di NCT e corrispondente alla corte in comproprietà con soggetti terzi. Pertanto non si dovrà tener conto della dicitura "(non interessato da procedura)" posta a lato della particella 832, in ragione della corrispondenza tra la soppressa particella 832 e la costituita particella 1498, come pure non si dovrà tenere conto del paragrafo "ATTENZIONE" di pag. 6 dell'elaborato peritale del 24.05.2023 in quanto l'esecutato ebbe ad acquistare la quota di ½ un mezzo della piena proprietà dell'originaria particella 832 con atto a rogito notaio Quaggia trascritto a Vigevano il 2.02.2007 ai n.ri 1081/660. Quanto al mappale 1498 si evidenzia inoltre che il titolo di proprietà risultante dai pubblici registri in capo al debitore esecutato è "piena proprietà" e non "proprietà dell'area" come erroneamente risulta dalle visure catastali, in quanto dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria RR.II. competente non risulta alcun titolo giuridico trascritto che abbia determinato la cessione della proprietà superficiale da parte del debitore esecutato a favore dei soggetti indicati nella visura catastale come titolari del diritto di superficie.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, ivi compreso quanto necessario per regolarizzare il mappale 1498 di CF, i costi di rimozione e smaltimento amianto, nonché i costi per le eventuali riduzioni in pristino, ove richieste, per le parti non sanabili, saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudica-

tari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

### **Vincoli giuridici**

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

---=oOo=---

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** del complesso immobiliare sopra descritto e fissa la vendita per il giorno

**15 novembre 2024 alle ore 9.30**

presso la sede d'asta in Vigevano, Piazza Vittorio Veneto n. 5 (Studio Commercialisti associati Seclì-Motta) al prezzo: **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/00)** di cui Euro 18.443,00 per i mappali 1205/1 et 1207/1; Euro 32.467,00 per i mappali 1205/2 et 1207/2; Euro 13.313,00 per il mappale 1206, Euro 2.820,00 per la quota di ½ del mappale 1498, Euro 120,00 per la quota di ½ del mappale 789 ed Euro 9.657,00 per il mappale 71.

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori a Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/00)** di cui Euro 13.832,25 per i mappali 1205/1 et 1207/1; Euro 24.350,25 per i mappali 1205/2 et 1207/2; Euro 9.984,75 per il mappale 1206, Euro 2.115,00 per la quota di ½ del mappale 1498, Euro 90,00 per la quota di ½ del mappale 789 ed Euro 7.242,75 per il mappale 71 **(come da condizioni sotto riportate).**

### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA**

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore, da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà deposi-

tare la propria offerta, presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n.5 **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara.**

- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso la sede d'asta (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data e ora della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).

- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**

L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

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 dovrà essere prodotto l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio (per i coniugati in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società e 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 di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabili.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al **"Tribunale di Pavia - RGE 195/2022"** 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; 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 procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.

- La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
- Il giorno **15 novembre 2024 alle ore 9.30**, presso la base d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n.5, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/00)** presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato (o suo incaricato) 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 a **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/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 a **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/00)** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/00)**

**ed Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/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 GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/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, con assegno circolare o vaglia postale da consegnare presso la sede d'asta in Vigevano P.zza Vittorio Veneto n. 5, o con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne **consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale**, ex art. 1 della legge n. 742 del 1969."*

Il termine di saldo prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex DM 227/2015) non è prorogabile.

**ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 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 € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),  
Somma da versare nello stesso termine del saldo prezzo e delle spese.
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e spese sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'assegnatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c. 5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c. 5 ed art. 40 c. 6 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- 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. (solo per gli immobili con destinazione residenziale)

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 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.

---oOo---

**PER VISITARE L'IMMOBILE**

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

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL), Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it)** .

#### **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

---oOo---

#### **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offer-tapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offer-tapvp.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 elet-

tronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria **PEC e di firma digitale** di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta**, che può essere soggetto diverso dall'offerente, 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.

**Qualora il presentatore dell'offerta sia soggetto diverso dall'offerente, dovrà essere allegata, pena inammissibilità dell'offerta, procura notarile, ovvero, se avvocato, delega con firma autenticata.**

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 10% 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 corrente intestato alla procedura esecutiva le cui coordinate sono: IBAN IT28 Z084 4023 0000 0000 0271 668, con la seguente causale: CAUZIONE ES. IMM. RGE 195/2022 con indicato un "nome di fantasia". Lo stesso nome di fantasia servirà a identificare l'offerente nel corso della gara telematica.

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 (ore 12.00 del giorno antecedente la gara).

**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**

**Gobid International Auction Group srl (portale [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it))**

Per ricevere assistenza relativamente ai servizi di presentazione delle offerte telematiche e assistenza durante lo svolgimento dell'asta telematica l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo e-mail: [assistenza@gobidgroup.com](mailto:assistenza@gobidgroup.com), oppure contattare il servizio di Help Desk telefonico al numero 02/86882269 (operativo con orario 9:00-13:00 e 14:00-18:00 da lunedì a venerdì)

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

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

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

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

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

### **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da allegare all'offerta telematica pena inammissibilità dell'offerta stessa).

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. 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 a mezzo bonifico bancario alle coordinate dai medesimi indicate nell'offerta.
- Il giorno **15 novembre 2024 alle ore 9.30** presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza Vittorio Veneto n. 5, 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 a **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/00)**, presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto;
- **OFFERTE INEFFICACI:** saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori a **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/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 a **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/00)** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra **Euro 76.820,00 (settantaseimilaottocentoventi/00)** ed **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/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 GE evidenziando

e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita.

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

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a **Euro 57.615,00 (cinquantasettemilaseicentoquindici/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, con assegno circolare o vaglia postale da consegnare presso la sede d'asta in Vigevano, P.zza V. Veneto n. 5 ovvero con bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, 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. Si specifica che la Sezione Esecuzioni del Tribunale di Pavia si adegua alla pronuncia espressa dalla Suprema Corte con la Sentenza 18.421 dell'8.06.2022. La Cassazione, con la suindicata pronuncia ha stabilito il principio per cui *"in tema di vendita forzata, il termine di versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario è di natura sostanziale, in quanto è posto a presidio del relativo ius ad rem circa l'emissione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c., attenendo all'adempimento dell'obbligazione pecuniaria assunta dall'aggiudicatario stesso, attività che non necessita di difesa tecnica, ma che costituisce esecuzione di un atto dovuto e non negoziale; ne **consegue che esso non è soggetto alla sospensione dei termini processuali nel periodo feriale**, ex art. 1 della legge n. 742 del 1969."*

Il termine di saldo prezzo (compreso il versamento spese di registro, IVA se dovuta e spese di emissione del decreto ex DM 227/2015) non è prorogabile.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate

a titolo di cauzione;

- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 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 € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),  
Somma da versare unitamente al saldo prezzo e alle spese.
- Il termine di pagamento del prezzo, delle imposte e spese sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore- , per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si precisa inoltre che, solo ove ne ricorrano i presupposti, l'assegnatario potrà avvalersi delle disposizioni contenute nell'art. 46 c. 5 del DPR 80/2001 e dell'art. 17 c. 5 ed art. 40 c. 6 della L. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del DPR 06.06.2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento.

- 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. (solo per gli immobili con destinazione residenziale). 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 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.

---oOo---

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

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

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano (IFIR PIEMONTE SRL), Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381.691137, e-mail: [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it)** .

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

Pavia, 25 giugno 2024

Avv. Annamaria Silvano