



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

**AVVISO DI VENDITA**  
NELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 130/2020  
**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**HA DELEGATO**

le operazioni di vendita al professionista **Avv. Raffaella Grandini**, con studio in Pavia, Via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: raffaellagrandini@libero.it

**HA ALTRESÌ DELEGATO**

la società Astalegale.Net s.p.a. di seguito indicata come "Gestore della Pubblicità e della vendita" quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità sul P.V.P. e quale "Gestore della vendita telematica" a mezzo del proprio portale dedicato

**DISPONENDO**

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

\*\*\*\*\*

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 1 (UNO)**

**In Comune di ROVESCALA (PV), diritto di proprietà per la quota intera (proprietà 1/1) di fabbricato ad uso commerciale su due piani per la vendita all'ingrosso e al dettaglio di vino, composto da piano seminterrato e piano terra con vasche vinarie in muratura e silos di vetroresina oltre a tre locali accessori in corpo staccato per complessivi 808 mq circa commerciali, con sedime di pertinenza esclusiva di 2.500 mq circa, ingressi carrai dalla via Privata civico 11 e via Campo del Monte.**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE**

Il bene pignorato è identificato al N.C.E.U. del Comune di Rovescala (PV) come segue:  
**Foglio 5 - mappale 390 - categoria D/8 - rendita catastale Euro 3.162,96 - Via Privata n. 11 - Piano S1-T-1**

*Coerenze da nord in senso orario: via Campo del Monte, mapp. 1023 di altra proprietà; mappali 1034, 389, 403 di altre proprietà; mappali 437, 986, 1280, 402 di altre proprietà; mappali 1302, 1335, 1327, 1328, 1363, 405 di altre proprietà.*

**STORICO CATASTALE (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati)**

- Variazione nel classamento del 11/02/2009 n. PV0032818 di prot., variazione nel classamento (n. 2565.1/2009). - Denuncia di variazione del 26/05/2008 n. PV0143299 di prot., ampliamento (n. 11894.1/2008). - 22/05/2008, tipo mappale n. PV0139530 di

prot., n.139530.1/2008. - Variazione nel classamento del 05/12/2001 n. 302501 di prot., variazione nel classamento (n. 9430.1/2001). - Variazione del 08/11/2000 n. 215486 di prot., variazione spazi interni (n. 7564.1/2000). - Variazione toponomastica del 06/12/1999 (n. E04071.1/1999). - costituzione del 20/09/1999, denuncia di accatastamento in CF (n. E03851.1/1999) partita 1000503 mapp. 390 cat. D/8.

**Precisazione catastale.** Il fabbricato e il piazzale adiacente di cui al mapp. 390 del Fg 5 derivano dalla fusione dei mapp. 989 di 48 mq, mapp. 972 di 1.041 mq, mapp. 390 di 1.936 mq tutti al Fg 5 in CT. Il fabbricato e l'area pertinenziale coincidono con il mapp. 390 di 1.936 mq del Fg 5 in CT derivante, quest'ultimo, dalla fusione del precedente mapp. 390 di 245 mq, mapp. 911 di 411 mq, mapp. 973 di 535 mq, mapp. 974 di 745 mq in base alla denuncia di cambiamento presentata all'UTE di Pavia il 08/09/1999 al n. 76831.

### **STATO DI POSSESSO DEI BENI.**

Dal sopralluogo e dalle ispezioni compiute presso l'Agenzia delle Entrate di Voghera dal C.T.U. si evince che il fabbricato pignorato in Rovescala al Fg 5 mapp. 390 categoria D/8 in via Privata civico 11, risultava prima occupato con un contratto di locazione ad uso commerciale opponibile alla procedura, stipulato in data 25/02/2016, registrato in data 27/09/2016 con n. 77249 serie 3T n. 2588, al canone annuo di Euro 3.600,00 con decorrenza dal 25/02/2016 al 24/02/2022 (per la durata di anni 6 + 6) e con seconda scadenza al 24/02/2028.

- **Nota di aggiornamento n. 1.** Successivamente si segnala che con provvedimento emesso in data 04/11/2021 il Giudice dell'Esecuzione, su istanza del Custode Giudiziario, ha autorizzato la procedura di sfratto per morosità nei confronti della società conduttrice. Con ordinanza del 18/03/2022 emessa all'esito del procedimento di convalida di sfratto R.G. n. 55/2022, il Giudice intimava il rilascio dell'immobile locato che è ancora in corso di esecuzione.

-**Nota di aggiornamento n. 2.** Si segnala, inoltre, che con atto depositato in data 11/05/2022, la società debitrice esecutata si è costituita, a mezzo difensore, nella procedura esecutiva in oggetto affermando che i silos in vetroresina (amovibili), descritti nella perizia di stima, non sono di proprietà della debitrice esecutata ma sono stati collocati presso l'immobile esecutato ad opera della società conduttrice, poi sfrattata per morosità.

### **PRATICHE EDILIZIE.**

L'edificio, con destinazione a cantina enologica, è stato edificato nel 1965; dotata di vasche per stoccaggio del vino, negli anni successivi è stata ampliata per adeguare strutture e impianti alle mutate esigenze. Al fabbricato compete un sedime di pertinenza esclusiva con silos di stoccaggio e area per carico e scarico merci con accesso carraio su via Campo del Monte ed altro secondario su via Privata al civico 11.

Presso il competente ufficio tecnico del Comune di Rovescala il C.T.U. ha svolto un accesso agli atti finalizzato alla ricerca dei titoli abilitativi edilizi rilasciati alla debitrice eseguita e precedenti proprietari.

1. Licenza edilizia PE n. 6/1965 del 09/08/1965, n. 1616 di protocollo. Titolare: XXX. Oggetto: "Costruzione cantina". Rilascio autorizzazione: 06/09/1965.
2. Concessione edilizia PE n. 22/1980 del 18/07/1980, n. 1190 di protocollo. Titolare: XXX. Oggetto: "Copertura cortile sovrastante alla cantina esistente e costruzione di un muretto di recinzione e contenimento del terreno". Inizio lavori: 09/08/1980.
3. Richiesta di permesso di agibilità del 04/05/1980, n. 1073 di prot. (rif. PE 22/1980).
4. Permesso di agibilità con decorrenza dal 07/06/1988 vista la PE 22/1980 del 18/07/1980 n. 1190 di prot.
5. Concessione edilizia PE n.23/1980 del 11/03/1980, n. 1105 di prot. Titolare: XXX e XXX. Oggetto: "Copertura vasi vinari esistenti - Copertura cortile adibita a ricovero attrezzi agricoli e materiale necessario alla conduzione del fondo".
6. DIA n. 3/2005 del 25/01/2005, n. 345 di protocollo. Titolare: XXX srl. Oggetto: "Rifacimento tettoia e sistemazione facciate della cantina enologica - rimozione amianto".
7. Permesso di costruire PE n. 3/2008 del 12/09/2008, n. 4149 di protocollo. Titolare: debitrice eseguita. Oggetto: "Formazione di pavimentazione in cls". Notifica: 27/09/2008.
8. Ordinanza di sospensione lavori n. 17/2009 n. 4435 di protocollo emessa dal Responsabile del Servizio del Territorio (RST) contro debitrice eseguita per i lavori di posa di n. 10 serbatoi.
9. Ordinanza di sospensione lavori n. 18/2009 del 18/09/2009 emessa dal Responsabile del Servizio del Territorio (RST) contro debitrice eseguita con intimazione al ripristino dei luoghi.
10. Richiesta Permesso di costruire in sanatoria PE n. 1/2009 del 13/11/2009 n. 5624 di protocollo. Titolare: debitrice eseguita. Oggetto: "Sanatoria per formazione di basamento in cls e posa di serbatoi in vetroresina". La richiesta è per la posa di n. 3 serbatoi in vetroresina della capacità di 1500 hl cad. con diametro di 4 m e altezza complessiva di 12,50 m dal piano basamento.
11. Permesso di costruire in sanatoria PE n. 1/2009 del 04/11/2010 n. 5075 di protocollo. Titolare: debitrice eseguita. Oggetto: "Formazione di basamento in cls e posa di n. 6 serbatoi in vetroresina", in particolare n. 4 serbatoi in vetroresina di altezza 6 m, diametro 2,50 m e capienza 300 hl, n. 2 serbatoi in vetroresina di altezza 4,50 m, diametro 2,00 m e capienza 150 hl (prescrizioni del PdC). Notifica del titolo: 29/04/2011.

**ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:**

L'accertamento è stato compiuto dal CTU sulla base delle indicazioni derivate dalla scheda catastale del 26/05/2008 prot. PV0143299, dal sopralluogo svolto in data



19/04/2021 e dall'accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala.

**Conformità catastale:** lo stato di fatto rilevato è conforme alla scheda catastale.

**Conformità edilizia:** lo stato di fatto rilevato è conforme all'ultimo titolo abilitativo rilasciato e reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala, limitatamente al numero e distribuzione dei locali.

Non vi è conformità in merito al numero e collocazione dei silos in vetroresina già oggetto di sanatoria (si veda punto 11. PE n. 1/2009 del 04/11/2010 n. 5075 di protocollo). Si segnala inoltre che la documentazione negli anni depositata dalla debitrice esecutata e precedenti proprietari rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Rovescala, non contempla titoli edilizi riconducibili alla formazione dell'accesso carraio su via Campo del Monte e all'edificazione dei locali accessori addossati al confine ovest.

**Regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** sarà necessaria una procedura edilizia in sanatoria per la regolarizzazione dei silos.

**Oneri e spese di regolarizzazione catastale, edilizia e urbanistica:** per la regolarizzazione edilizia: spese tecniche, sanzione e diritti: quantificate forfettariamente in Euro 8.000,00.

**Inserimento nel Piano di Governo del Territorio (PGT):** nel PGT vigente il fabbricato è compreso nel Tessuto storico del nucleo di antica formazione; è ammessa la destinazione A4 (Locali per la vendita dei prodotti propri prodotti dall'agricoltura da parte di imprenditori agricoli). Il terreno di pertinenza è compreso nel Tessuto urbano consolidato di completamento.

#### **VINCOLI E ONERI GIURIDICI.**

Concessione reciproca del diritto di edificazione a confine e in aderenza, con atto in autentica Notaio Angelo Magnani del 23/05/2006 nn. 57.281/25.499 di rep., registrato a Stradella il 01/06/2006 al n. 979 serie 1T, trascritto a Voghera il 07/06/2006 ai nn. 5.080/3.466. Con l'atto *de quo* la società XXX srl, quale proprietaria dell'immobile individuato al Fg 5 mappali 989 e 972 di Catasto Terreni (ora fusi con il mapp. 390) e i sigg. XXX e XXX, quali proprietari del fabbricato limitrofo di cui al mapp. 1271 del Foglio 5 di Catasto Fabbricati, si sono concessi reciproco diritto di costruire a confine ed in aderenza per tutta la lunghezza del fabbricato stesso.

**ALTRE LIMITAZIONI D'USO E CONVENZIONI URBANISTICHE.** Nessuna

*Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal CTU Arch. Silvio Bellotti, iscritto al n. 449 dell'Ordine degli Architetti di Pavia, cui si rimanda integralmente anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali dei beni sopra descritti, pubblicata per la consultazione unitamente all'ordinanza che ha conferito la delega di vendita sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it). e sui portali dedicati alla pubblicità delle aste giudiziarie messi a disposizione dal Gestore della Pubblicità.*

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 **VEN-DITA 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 senza incanto dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita che si terrà presso lo Studio del Professionista delegato Avv. Raffaella Grandini sito in Pavia, Via A. G. Scopoli n. 10/C (*Studio Notarile Beluffi dott. Giorgio - piano terra*) - Tel. 0382-25269, per il giorno

**7 FEBBRAIO 2025 ORE 15:00**

al prezzo base di Euro 69.000,00 (sessantanovemila virgola zero zero).

Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad Euro 52.000,00 (cinquantaduemila virgola zero zero).

\*\*\*\*\*

#### **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 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 precedente a quello fissato per l'esperimento della vendita, previo appuntamento da concordare telefonicamente (tel. 0382-25269)

▪ **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 inserito l'assegno circolare per la cauzione, l'offerta datata e sottoscritta e 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 e indirizzo email), l'indicazione del codice fiscale (con allegata copia del documento di identità e del codice fiscale); se cittadino extracomunitario copia del permesso di soggiorno in



corso di validità; l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, un'autocertificazione ex art. 46 DPR 445/2000 dello stato civile con indicato il regime patrimoniale prescelto dai coniugi o, in alternativa, copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella domanda dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e allegata copia del documento di identità e del codice fiscale di entrambi; 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 (visura camerale) 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, personalmente o a mezzo professionista avvocato con procura speciale notarile come *infra* meglio dettagliato.

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 prorogabile.

▪ **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE.** All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile** o vaglia postale non trasferibile **di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto**, intestato al "*Tribunale di Pavia - RGE 130/2020*", da imputarsi a titolo di deposito cauzionale che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica. Il mancato deposito cauzionale, nel rispetto delle forme e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

▪ **COME PARTECIPARE ALLA GARA:**

- **L'offerta presentata è irrevocabile.**
- Gli offerenti devono comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.
- Gli offerenti potranno partecipare alla gara personalmente o a mezzo professionista avvocato munito di procura speciale notarile che dovrà essere indicata nell'offerta e inserita in originale nella busta.

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 7 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00**, presso lo studio in Pavia, via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C - piano terra (*Studio Notarile Beluffi dott. Giorgio*), il professionista delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, con cauzioni pari o superiore 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 (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00) o le offerte 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 Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00), la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00) ed Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c.; 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, 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 uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/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 e non oltre 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 in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è improrogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al Professionista Delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al fondiario.

**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.**

**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%);
- 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 rendere 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 po-



tranno 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che:

- a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

- b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato, su istanza dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del Custode Giudiziario solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., purché tale richiesta sia formulata tramite istanza scritta trasmessa al Professionista delegato con mezzo tracciabile entro e non oltre la firma del decreto di trasferimento oppure con istanza da far verbalizzare al Professionista delegato in sede di aggiudicazione. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c., 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 F23 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 agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubblichegiustizia.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**:

**IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano**  
- 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. Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

\*\*\*\*\*

## **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 di vendita**, mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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.

All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.

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.

La ricevuta del versamento del bollo digitale deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### ▪ **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto deposito di una **cauzione 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.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente le cui coordinate sono: **IBAN: IT 56 Y 05696 11301 00000 7602 X77** con la seguente causale: "***Tribunale di Pavia - RGE 130/2020***" con indicato un "*nome di fantasia*".

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

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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme, degli importi e dei termini sopra indicati, preclude la partecipazione all'asta.

#### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo **[garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)** oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 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 svolge 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 1 (uno) 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 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 munito di procura speciale notarile (delega da allegare all'offerta o 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 off line. La cauzione sarà immediatamente restituita al termine della gara agli offerenti non aggiudicatari presenti in sala d'asta. Agli offerenti on line non aggiudicatari sarà restituita nel più breve termine a mezzo bonifico bancario sul conto corrente (IBAN) che avranno indicato al momento della compilazione della propria domanda di partecipazione.

**Il giorno 7 FEBBRAIO 2025 alle ore 15:00**, presso lo studio in Pavia, via Antonio Giovanni Scopoli n. 10/C - piano terra (*Studio Notarile Beluffi dott. Giorgio*), il professionista

delegato procederà all'apertura delle buste cartacee ed all'esame delle offerte telematiche pervenute.

**OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso e, comunque, pari o superiori ad Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), presentate entro le ore 12,00 del giorno precedente l'esperimento di vendita, con cauzioni pari o superiore 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 (vale a dire dopo le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'esperimento di vendita) o comunque le offerte inferiori ad Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00) o le offerte 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 Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00), la stessa è senz'altro accolta.

Se il prezzo offerto è compreso tra Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00) ed Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/00), l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 589 c.p.c.; 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, 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 uguali, a chi aveva formulato l'offerta per primo 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. Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore a Euro 52.000,00 (cinquantaduemila/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 e non oltre 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 in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Si invitano pertanto gli offerenti che intendessero saldare il prezzo con mutuo o finanziamento ad attivarsi con congruo anticipo. **Il termine è improrogabile.**

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16/07/1905 n. 646, quale richiamato dal DPR n. 7 del 21/01/1976 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. n. 385 del 10/09/1993, l'aggiudicatario dovrà versare comunque il saldo prezzo al Professionista Delegato che, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per le spese della procedura, provvederà a versare il dovuto al fondiario.

**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.**

**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 € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%);

- 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 (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 quali-

tà, 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si precisa che:

- a) Se l'immobile è libero ovvero occupato da terzi *senza* un titolo opponibile alla procedura, l'ordine di liberazione è emanato non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni e la liberazione verrà eseguita a cura del custode giudiziario CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.

- b) Se l'immobile è occupato dal debitore esecutato, quest'ultimo potrà continuare ad abitare nell'immobile che sarà, quindi, venduto OCCUPATO e sarà liberato, su istanza dell'aggiudicatario/assegnatario, a cura del Custode Giudiziario solo dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

Nell'ipotesi sub b) si precisa che l'aggiudicatario/assegnatario gode della facoltà di chiedere che l'immobile sia liberato a cura del Custode Giudiziario senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., purché tale richiesta sia formulata tramite istanza scritta trasmessa al Professionista delegato con mezzo tracciabile entro e non oltre la firma del decreto di trasferimento oppure con istanza da far verbalizzare al Professionista delegato in sede di aggiudicazione. In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione, contenuta nel decreto di trasferimento o in separato provvedimento del Giudice, ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c., 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 F23 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 agli indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubblichegiustizia.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: IFIR PIEMONTE IVG S.R.L. Filiale di Vigevano - Strada dei Rebuffi n. 43 Vigevano - 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.

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

Pavia, lì 21 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Grandini

