



Tribunale di Pavia
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Mariaelena Cunati
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 66/2019

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie Vigevano, tel. 0381.691137, e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

II ESPERIMENTO

L'Avv. Marcella Laneri, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 16.04.2024

A V V I S A C H E

tramite il portale <https://www.spazioaste.it> il giorno **16.04.2025** alle:

- **ore 10:00 per il lotto A,**
- **ore 10:15 per il lotto B,**
- **ore 10:30 per il lotto C,**

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO A

in Comune di Pieve del Cairo (PV) - Cascina Aurora. Piena proprietà.

- 1) Fabbricati strumentali e unità immobiliari al servizio dell'Azienda Agricola:
 - a) Fabbricati adibiti a stalle per allevamento suini, magazzini, cabina elettrica e silos di stoccaggio, identificati all'N.C.E.U. del predetto Comune:
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 4**, Cascina Aurora snc PT cat. D/7 rendita Euro 9.322,05;
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 7**, Cascina Aurora snc PT cat. D/10 rendita Euro 863,88;
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 6**, Ente comune a tutti i subalterni
 - b) Unità immobiliare formata da un fabbricato elevato ad un piano fuori terra e si articola in soggiorno / cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere.
Censita all'NCEU del Comune di Pieve del Cairo:
 - **Fg. 10 mapp. 13 sub. 2**, Cascina Aurora snc PT cat. A/3 classe 2 cons. 6 vani rendita Euro 198,32;
 - c) Unità immobiliare formata da un fabbricato elevato a due piani fuori terra: a P.T. ingresso, cucina, soggiorno e scala di accesso al piano primo; al P1 due camere, bagno e un balcone in lato di sud. Censita all'NCEU del predetto Comune:

- **Fg. 10 mapp. 13 sub. 3**, Cascina Aurora snc PT-1 cat. A/3 classe 2 cons. 4,5 vani rendita Euro 148,74;
- **Fg. 10 mapp. 13 sub. 6**, Ente comune a tutti i subalterni.

2) Terreni agricoli individuati dal vigente strumento urbanistico (Piano di Governo del Territorio) come aree agricole di prevalente interesse ecologico (articolo n.44 delle Norme tecniche di attuazione del PGT).

Identificati all’N.C.T. del predetto Comune di Pieve del Cairo:

- **Fg. 10 mapp. 12** seminativo classe 2 cons. 31 are 43 ca R.D. Euro 20,29 R.A. Euro 15,42;
- **Fg. 10 mapp. 84** seminativo irriguo classe 6 cons. 26 are 60 ca R.D. Euro 17,17 R.A. Euro 15,11;
- **Fg. 10 mapp. 263** seminativo irriguo classe 4 cons. 39 are 58 ca R.D. Euro 43,34 R.A. Euro 26,57;
- **Fg. 10 mapp. 264** seminativo classe 2 cons. 40 are 86 ca R.D. Euro 26,38 R.A. Euro 20,05;
- **Fg. 10 mapp. 268** seminativo classe 2 cons. 28 are 89 ca R.D. Euro 18,65 R.A. Euro 14,17;
- **Fg. 10 mapp. 15** seminativo irriguo classe 6 cons. 47 are 43 ca R.D. Euro 30,62 R.A. Euro 26,95;
- **Fg. 10 mapp. 16** seminativo irriguo classe 6 cons. 29 are 24 ca R.D. Euro 18,88 R.A. Euro 16,61.

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.10 mapp.13 sub.2-3-4-6-7 e N.C.T. Fg.10 mapp.12-84-264-268-15-16 formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: proprietà terzi, mapp. 85, 99, 60, 83, 97, 14, 269, 265, 7, indi proprietà terzi.

Coerenze al Fg.10 mapp.263 a partire da Nord proseguendo in senso orario: proprietà terzi, mapp.7, 262, altra proprietà, indi proprietà terzi.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il complesso immobiliare è stato realizzato in data anteriore all’anno 1967, successivamente sono stati rilasciati i titoli abilitativi specificati per ogni singolo immobile alle pagg. 31-35 della perizia di stima aggiornata al 13/03/2024.

Il C.T.U. precisa, inoltre, che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi esposti, per incompletezza della pratica e/o per modifiche successive all’ultimazione dei lavori.

Non è stato possibile per il CTU determinare i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie.

Con riferimento ai terreni, secondo il CTU sono individuati dal vigente PGT come aree agricole di prevalente interesse ecologico.

Secondo il CTU, inoltre, la situazione catastale non corrisponde allo stato dei luoghi e si rende necessario un aggiornamento al NCT e al NCEU, con un costo stimato di euro 5124,00 per onorari ed euro 359,00 per diritti catastali.

Altre informazioni per l’acquirente

Il Comune ha emesso un’ordinanza di smaltimento dell’eternit presente sulle coperture di alcuni fabbricati.

Vincoli giuridici

Sono presenti patti relativi a servitù di passaggio e ragioni d'acqua come meglio specificati nell'atto di provenienza del Notaio Lorenzo Stucchi del 07-03-2002 Rep. 137989.

Si dà atto che a pag. 11 della perizia di stima, con riferimento al Rustico sub.4 immobile "a" parte ricostruita il CTU ha indicato per mero errore materiale un importo di euro 17,00 anziché 17.000,00. Pertanto l'importo finale del prezzo base d'asta è stato rideterminato sulla base dell'importo corretto.

Valore d'asta di € 791.877,00 (settecentonovantunomilaottocentosestasette//00)

Offerta minima € 593.908,00 (cinquecentonovantatremilanovecentootto//00)

LOTTO B

in Comune di Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n. 69.

Fabbricati strumentali a servizio dell'azienda agricola adibiti a stalla e sala di mungitura, locale autoclave, magazzino, tettoia, silo di stoccaggio.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune di Bressana Bottarone:

- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 11** viale della Resistenza SNC PT cat. D/10 R.C. Euro 32.930,50
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 10** viale della Resistenza P1-2 cat. F/5
- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato alla CTU dal N.C.E.U. **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 1** al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al Lotto C.

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.8 mapp.80 sub.11-1 formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: mapp. 81, mapp. 47, mappali 74-72-13, Lotto C, strada provinciale.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Relativamente al complesso immobiliare risultano le pratiche edilizie (specificate per ogni singolo immobile) elencate alle pagg. 74-76 della perizia di stima.

Il C.T.U. precisa che la situazione in loco non corrisponde ai titoli abilitativi esposti, per incompletezza delle pratiche e/o per mancanza della direzione lavori delle opere eseguite e che non è stato possibile esprimere i costi per la regolarizzazione delle pratiche edilizie. Precisa inoltre come risultino edificate tettoie in lato di est e ovest per le quali il comune di Bressana Bottarone non ha inviato al CTU alcuna documentazione, necessitando pertanto o di ripristino dello stato dei luoghi o di pratica edilizia a sanatoria. Secondo il CTU non è possibile quantificare i relativi costi in quanto necessita di una verifica statica della struttura realizzata e, in caso di esito positivo della verifica statica, successivamente dovrà essere redatta una pratica urbanistica a sanatoria.

Altre informazioni per l'acquirente

Sono presenti coperture in eternit alcune in pessimo stato conservativo, segnalate altresì da una relazione di servizio della Regione Lombardia in data 29/09/2023, seguita da richiesta di chiarimenti da parte dell'Uff. Tecnico del Comune di Bressana Bottarone.

Vincoli giuridici

Non vi sono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Valore d'asta di € 870.324,00 (ottocentosestantamilatrecentoventiquattro//00)

Offerta minima € 652.743,00 (seicentocinquantaduemilasettecentoquarantatre//00)

LOTTO C

in Comune di Bressana Bottarone (PV) - Viale della Resistenza n. 69.

Fabbricato in parte elevato a due piani fuori terra per la restante a un piano costituito da unità immobiliari ad uso residenziale con annessa area pertinenziale. L'unità immobiliare di cui al sub. 8 è situata a piano terra con accesso in lato di ovest, che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno e due disimpegni. L'unità immobiliare di cui al sub. 9 è situata a piano primo con accesso mediante vano scala situato a piano terra (in lato di sud), che si articola in soggiorno, cucina, tre camere, bagno, disimpegni, balcone in lato di sud e terrazzo in lato di nord. L'unità immobiliare di cui al sub. 12 è situata a piano terra con accesso in lato di sud, che si articola in soggiorno / cucina, una camera, bagno, ripostiglio e disimpegno.

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune di Bressana Bottarone:

- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 6** viale della Resistenza PT cat. C/6 cl.1 mq.43 R.C. Euro 73,29
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 8** viale della Resistenza SNC PT cat. A/7 cl.1 vani 6 R.C. Euro 226,21 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 9** viale della Resistenza SNC PT-1 cat. A/7 cl.1 vani 6,5 R.C. Euro 245,06 (deriva dalla soppressione dei subalterni 2-3-4)
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 12** viale della Resistenza snc PT cat. A/3 cl.2 vani 3 R.C. Euro 113,10 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 13** viale della Resistenza snc PT cat. C/6 cl.1 mq.32 R.C. Euro 54,54 (deriva dalla soppressione dei subalterni 5 e 7)
- porzione da stralciarsi mediante frazionamento come da schema allegato alla CTU dal **Sez. B Fg. 8 mapp. 80 sub. 1** al fine di identificare la corte comune ai mappali di cui sopra e al lotto B per quanto concerne l'area pertinenziale.

Coerenze:

Coerenze alle unità immobiliari N.C.E.U. Fg.8 mapp.80 sub.6-8-9-12-13 – area pertinenziale formanti un sol corpo a partire da Nord proseguendo in senso orario: Lotto B, mapp. 13, strada provinciale.

Stato di possesso dei beni

Occupato con titolo non opponibile.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il CTU ha rilevato le pratiche edilizie indicate alle pp. 105 (concessione edilizia del 1976, permesso di costruire del 2019 e segnalazione certificata per l'agibilità del 2019). Il CTU tuttavia segnala che l'immobile è da intendersi agibile solo con riferimento ai subalterni 12 e 13, mentre le restanti unità (sub. 6, 8 e 9) non risultano agibili.

La situazione catastale corrisponde allo stato di luoghi per quanto concerne le unità immobiliari ma il CTU segnala che, essendo stata la proprietà suddivisa in lotti (B e C), si rende necessario procedere al frazionamento catastale per identificazione dei due lotti e parti comuni, con un costo che quantifica in Euro 4.484,50 lordi, escluso diritti catastali.

Altre informazioni per l'acquirente

Sono presenti coperture in eternit alcune in pessimo stato conservativo, segnalate altresì da una relazione di servizio della Regione Lombardia in data 29/09/2023, seguita da richiesta di chiarimenti da parte dell'Uff. Tecnico del Comune di Bressana Bottarone.

Vincoli giuridici/limitazioni d'uso

Il CTU segnala che trattasi di fabbricato costruito ad uso abitazione di imprenditore agricolo o adetti alla conduzione dei fondi.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteannunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

Valore d'asta di € 83.822,00 (ottantatremilaottocentoventidue//00)

Offerta minima € 62.867,00 (sessantaduemilaottocentosessantasette//00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (mille//00)**

DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (che non può essere il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

¹ Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC** con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima

del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;

- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscri-

ve l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

- procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a “*Tribunale di Pavia RGE 66/2019*” con IBAN: **IT60 R083 2456 4000 0000 0616 995**, acceso presso la Banca Centropadana filiale di Voghera con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un “nome di fantasia”; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine (**non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile**) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, eventuali spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del

prezzo e delle ulteriori spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorno dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione e trattenimento a titolo di multa della cauzione versata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
 - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. 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.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso delegato) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità *ex art.490 II co. c.p.c.*:
www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it
- e:

www.idealista.it - www.casa.it - www.subito.it - www.bakeca.it

RENDE NOTO

- a) che 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;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, 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;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
- f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- g) che maggiori informazioni, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

Voghera, lì 28.01.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Marcella Laneri