

AVV. DAVIDE PIRANI
Via Dante Alighieri n. 12
27029 VIGEVANO (PV)
Tel. 0381/81866- Fax 0381/78773
e-mail: avv.davidepirani@legalepirani.it



TRIBUNALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. Dott.ssa Francesca Paola CLARIS APPIANI

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 371/2023

Custode Giudiziario: **IVG di VIGEVANO**

Tel. 0381-691137 e-mail: immobiliarevigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

2° ESPERIMENTO

L'Avv. Davide Pirani, con studio in Vigevano (PV) via Dante Alighieri n.12 (tel.0381-81866 e-mail:avv.davidepirani@legalepirani.it), nominato **Professionista Delegato** (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 14/05/2024 e del 29/10/2024

AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it il giorno **15 APRILE 2025**

alle ore 15:00 per il LOTTO 1,

alle ore 16:00 per il LOTTO 2

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

DESCRIZIONE SPECIFICA DEI SINGOLI LOTTI :

LOTTO N.1 COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Calabria n.2. UNITA' ABITATIVA AL PIANO QUINTO DI FABBRICATO CONDOMINIALE (quota di piena proprietà 1/1). Trattasi di appartamento bilocale di circa mq 59, ricavato nel sottotetto del "Condominio Gli Olmi" -palazzina 3° scala "A"-, con soletta di copertura inclinata, dove sono state posizionate le finestre per l'illuminazione naturale, con esposizione zenitale. L'abitazione è costituita da: **soggiorno con angolo cottura, bagno e camera**. L'accesso pedonale avviene dal civico numero 2, quello carrabile, dal vicino cancello in ferro, privo di numerazione civica, realizzato nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada. All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari a 7,14/1000, l'appartamento è termoautonomo..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO N.1: in comune di VOGHERA via Calabria n.2 allibrato a CATASTO FABBRICATI, con i seguenti dati identificativi:

APPARTAMENTO Foglio 60 Mappale 1995 SUB. 39 cat. A/3 cl. 1 vani 2,5 Sup. Cat. mq. 62 escluse aree scoperte mq. 62 P5, R.C. €. 111,04.

COERENZE LOTTO 1: *a Nord:* ente condominiale; *a Est:* vano scala, ingresso comune e appartamento sub. 38 stessa proprietà; *a Sud:* ente comune; *a Ovest:* ente comune.

STATO DI POSSESSO: **LOTTO N. 1** risulta **LIBERO** come riferito dal perito stimatore nella relazione depositata agli atti ed allegata al presente avviso di vendita. In ogni caso all'atto della disamina delle offerte pervenute per l'esperimento di vendita, sarà fornito agli astanti l'aggiornamento sullo stato occupativo dell'immobile; qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode ai sensi dell'art.560 c.p.c.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA LOTTO 1:

CONFORMITÀ EDILIZIA LOTTO 1: *Presenza di DIFFORMITA'.*

Si richiama la perizia estimativa dell'Arch. M.Bruggi datata 7.03.2024. In particolare all'esito degli accertamenti svolti, eseguito il sopralluogo in loco, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che raffigura la singola unità immobiliare, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995, per l'abitazione al piano quinto, **il CTU dichiara che all'interno dell'unità immobiliare in esame (LOTTO 1) sono state rilevate delle difformità, ovvero presenza di pareti interne divisorie realizzate in assenza del necessario titolo edilizio.** Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO 1: *nessuna difformità.* Si richiama integralmente la perizia dell'arch. M. Bruggi datata 7.03.2024, nella quale l'esperto stimatore riferisce che: <<...dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Voghera, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 in data 19/12/2012, successivamente rettificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/02/2013, la zona in cui si trova l'immobile in oggetto si trova all'interno della "Città consolidata" e ricompresa negli "Ambiti residenziali aperti a bassa densità – ZTR3". Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo I, Capo I– Sezione 2 - "Ambiti residenziali a bassa densità", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 27. La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.>>

CONFORMITÀ CATASTALE LOTTO 1: *Presenza di DIFFORMITA'*

Si richiama la perizia estimativa dell'Arch. M.Bruggi datata 7.03.2024 relativa al Lotto n.1. Il Consulente del Giudice relaziona precisando che :<< Per quanto descritto al punto 4.4.1, dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, risulta che la proprietà in esame, consistente in un appartamento per l'uso abitativo di due vani oltre servizi, con locali al piano quinto, sesto fuori terra, presenta alcune difformità. L'abitazione risulta già censita al NCEU del Comune di Voghera al fg 60 mapp. 1995 sub. 39, Via Calabria n. 2, P5 cat A/3 cl 1 vani 2,5 R.C. € 111,04 in seguito alla presentazione della Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995. Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la disposizione delle pareti divisorie all'interno dell'abitazione in esame, **lo scrivente afferma che la disposizione dei locali, all'interno dell'abitazione, non risulta conforme a quanto graficamente rappresentato nella scheda catastale.**>>

In ogni caso, si precisa che tutti i costi necessari ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da parte del perito estimatore. In ogni caso, **si avvisa che**, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in violazione di norme urbanistiche, **l'aggiudicatario potrà avvalersi**, ove consentito, dell'art.40 L.28.02.1985 n.47, modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, purché presenti **domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto. Il tutto come meglio descritta in CTU Arch. Massimo Bruggi datata 7.03.2024, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda e che viene pubblicata unitamente al presente avviso sul sito www.tribunale.pavia.it**

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non necessaria, con Delibera di Giunta n.X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, come nel caso di specie.

VINCOLI GIURIDICI: **Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente** si veda perizia arch. M. Bruggi datata 7.03.2024 allegata e pubblicata con il presente avviso di vendita.

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

LOTTO 1 al valore d'asta di € 21.443,00 (ventunomilaquattrocentoquarantatre/00)

offerta minima € 16.082,00 (sedecimilaottantadue/00)

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

LOTTO N.2 COMUNE DI VOGHERA (PV) Via Calabria n.2. UNITA' ABITATIVA AL PIANO QUINTO DI FABBRICATO CONDOMINIALE (quota di piena proprietà 1/1).

Trattasi di **Appartamento bilocale di circa mq 67,** ricavato nel sottotetto del "Condominio Gli Olmi" –palazzina 3° scala "A"-. con soletta di copertura inclinata, dove sono state posizionate le finestre per l'illuminazione naturale, con esposizione zenitale. L'abitazione è costituita da: *soggiorno, cucina, bagno e camera.* L'accesso pedonale avviene dal civico numero 2, quello carrabile, dal vicino cancello in ferro, privo di numerazione civica, realizzato nella recinzione che delimita la proprietà condominiale con la pubblica strada. All'immobile compete la proporzionale quota di comproprietà su enti e parti comuni, pari a 8,13/1000, l'appartamento è termoautonomo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE LOTTO N.2: in comune di VOGHERA via Calabria n.2 allibrato a **CATASTO FABBRICATI**, con i seguenti dati identificativi:

APPARTAMENTO **Foglio 60 Mappale 1995 SUB. 38** cat. A/3 cl. 1 vani 4 Sup. Cat. mq. 71 escluse aree scoperte mq. 71 P5, R.C. €. 177,66.

COERENZE LOTTO 2: *a Nord:* ente condominiale; *a Est:* ente condominiale; *a Sud:* ente comune; *a Ovest:* appartamento al sub. 39 stessa proprietà.

STATO DI POSSESSO: LOTTO N. 2 risulta **LIBERO** come riferito dal perito stimatore nella relazione depositata agli atti ed allegata al presente avviso di vendita. In ogni caso all'atto della disamina delle offerte pervenute per l'esperimento di vendita, sarà fornito agli astanti l'aggiornamento sullo stato occupativo dell'immobile; qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode ai sensi dell'art.560 c.p.c.. Si segnala che il CTU arch.M.Bruggi in perizia datata 7.03.24 evidenzia quanto segue :<<...L'abitazione mostrava uno stato di conservazione insufficiente: a causa della presenza di umidità proveniente dalla copertura sono stati rilevati rigonfiamenti e distacchi parziali di intonaco, con impianto elettrico e di riscaldamento funzionanti, elementi sanitari anch'essi da sistemare. A causa delle problematiche riscontrate nell'intonaco di rifinitura delle pareti e dei soffitti, i locali all'interno dell'abitazione in esame non presentavano le caratteristiche richieste per l'agibilità, anche se dotati di finestre idonee per dimensione e caratteristiche, nel rispetto delle prescrizioni normative del locale Regolamento d'Igiene....>> (cfr CTU pag. 6 relativa Lotto 2)

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO-EDILIZIA LOTTO 2:

CONFORMITÀ EDILIZIA LOTTO 2: *Presenza di DIFFORMITÀ*'. Si richiama la perizia estimativa dell'Arch. M. Bruggi datata 7.03.2024. In particolare all'esito degli accertamenti svolti, eseguito il sopralluogo in loco, esaminata la consistenza e le caratteristiche dell'immobile ed in particolare la disposizione dei locali all'interno dell'abitazione, presa visione dei progetti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Voghera, vista la rappresentazione grafica contenuta nella scheda catastale che raffigura la singola unità immobiliare, unita alla Denuncia di Variazione, presentata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995, per l'abitazione al piano quinto, il CTU dichiara che all'interno dell'unità immobiliare in esame (LOTTO 2) sono state rilevate delle difformità, ovvero presenza di pareti interne divisorie realizzate in assenza del necessario titolo edilizio. Presso il medesimo Ufficio Tecnico, per gli immobili di cui si tratta, non ci sono procedimenti amministrativi in corso, a carico degli attuali o dei precedenti proprietari.

CONFORMITÀ URBANISTICA LOTTO 2: *Nessuna Difformità*. Si richiama integralmente la perizia dell'arch. M. Bruggi datata 7.03.2024, nella quale l'esperto stimatore riferisce che:<<...dall'esame dello strumento urbanistico vigente nel Comune di Voghera, in base alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 in data 19/12/2012, successivamente rettificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 27/02/2013, la zona in cui si trova l'immobile in oggetto si trova all'interno della "Città consolidata" e ricompresa negli "Ambiti residenziali aperti a bassa densità – ZTR3". Tali zone trovano l'applicazione delle disposizioni normative di cui alla Parte seconda, Titolo I, Capo I– Sezione 2 - "Ambiti residenziali a bassa densità", con le prescrizioni attuative descritte all'art. 27. La funzione per la particella ad uso residenziale, del bene immobile di cui si tratta, in base alle prescrizioni del N.T.A. del P.G.T., è compresa tra quelle ammesse per questa zona.>>

CONFORMITÀ CATASTALE LOTTO 2: Presenza di DIFFORMITA'

Si richiama la perizia estimativa dell'Arch. M.Bruggi datata 7.03.2024 relativa al Lotto n.1. Il Consulente del Giudice relaziona precisando che :<< Per quanto descritto al punto 4.4.1, dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Pavia, risulta che la proprietà in esame, consistente in un appartamento per l'uso abitativo di due vani oltre servizi, con locali al piano quinto, sesto fuori terra, presenta alcune difformità. L'abitazione risulta già censita al NCEU del Comune di Voghera al fg 60 mapp. 1995 sub. 38, Via Calabria n. 2, P5 cat A/3 cl I vani 4 sup.cat. mq 71 escluse aree scoperte mq 71 P5 R.C. € 177,66 in seguito alla presentazione della Variazione depositata all'UTE di Pavia in data 30/06/1995, registrata al Protocollo Pv 316.1/1995. Esaminata la documentazione sopra descritta, verificata la disposizione delle pareti divisorie all'interno dell'abitazione in esame, lo scrivente afferma che la disposizione dei locali, all'interno dell'abitazione, non risulta conforme a quanto graficamente rappresentato nella scheda catastale.>>

In ogni caso, si precisa che tutti i costi necessari ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da parte del perito estimatore. In ogni caso, si avvisa che, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in violazione di norme urbanistiche, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito, dell'art.40 L.28.02.1985 n.47, modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto. Il tutto come meglio descritta in CTU Arch. Massimo Bruggi datata 7.03.2024, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda e che viene pubblicata unitamente al presente avviso sul sito www.tribunale.pavia.it

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: non necessaria, con Delibera di Giunta n.X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, come nel caso di specie.

VINCOLI GIURIDICI: Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si veda perizia arch. M. Bruggi datata 7.03.2024 allegata e pubblicata con il presente avviso di vendita.

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)

LOTTO 2 al valore d'asta di € 20.231,00 (ventimiladuecentotrentuno/00)

offerta minima € 15.173,00 (quindicimilacentosettantatre/00)

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

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.*

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.

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.

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 minorenni, 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 similare - 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 e codice fiscale 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 sottoscrive 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 **Tribunale di Pavia RGE 371/2023 IBAN IT48R0623023003000031127133** acceso presso la Banca Crédit Agricole Italia SpA con **causale: PROC. ES. IMM. RGE 371/2023** ed indicato un "*nome di fantasia*"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare effettivamente 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 15:00 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 giorni 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 acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA e contributo previdenziale di legge ed eventuali spese.

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 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6/06/2001, 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.

INFORMA

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

Vigevano-Pavia, li 7 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Avv. Davide Pirani)

