



Tribunale di Pavia

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. dott.ssa Francesca Claris Appiani

procedure esecutive immobiliari riunite **R.G.E. N. n. 202/2023 - 436/2023**

custode giudiziario: **IVG Vigevano**, Strada dei Rebuffi, 43 Vigevano

Tel.: 0381 / 691137 – e-mail [ivgvigevano@ivgpiemonte.it](mailto:ivgvigevano@ivgpiemonte.it)

**FATTA AVVERTENZA**

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### QUARTO ESPERIMENTO

L'Avv. Davide Morandini con studio in Voghera (PV), Via Cavallotti n. 44 (tel. 0383 640553 – mail. [avv.morandini@tiscali.it](mailto:avv.morandini@tiscali.it)), nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 11/04/24 – 17/09/24 e successiva riunione del 22/01/25

**A V V I S A C H E**

tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) **il giorno 12 maggio 2026 alle ore 16,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### **LOTTO UNICO**

**Immobili venduti in unico lotto siti nel Comune di Frascarolo, Cascina Angeleri snc, posti nel medesimo complesso rurale denominato Cascina Angeleri, costituito da un fabbricato principale, oltre a accessori e fienili.**

#### **- AL PIANO PRIMO:**

unità immobiliare ubicata al piano primo, con ingresso al piano terra e collegamenti verticali interni. Al piano primo sono presenti cinque locali, di cui uno costituito da un bagno, un disimpegno. Al piano terreno è presente il solo ingresso davanti alla scala che consente di accedere all'unità al piano primo.

**Individuazione catastale:** Catasto fabbricati del Comune di Frascarolo Fg. 22 particella 152 sub. 6 – particella 159 sib. 3 (particelle graffate), Cascina Angeleri snc, Piano T-1, Cat. A/3, Cl. 1, vani 5, Sup. Cat. Totale mq. 148, Totale escluse aree scoperte mq. 148, Rendita € 142,03;

**Coerenze da nord (Piano terra):** Catasto fabbricati Fg. 22 Mapp. 152 Sub. 4, Sub. 1;

**Coerenze da nord (Piano primo):** Catasto fabbricati Fg. 22 Mapp. 159 sub. 1, 152 Sub. 1 (in proiezione al piano terra), 152 Sub. 5, 152 sub. 1 in proiezione al piano terra, 159 sub.1.

#### **Accertamento conformità urbanistico-edilizia:**

Dall'accesso agli atti presso il Comune di Frascarolo sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

Pratica CILA Prot. n. 3415/2017:

- CILA Prot. n. 3415 del 22/11/2017;

- Comunicazione del 16/12/2017 con cui il Comune dispone l'interruzione dei termini, richiedendo documentazione integrativa. Si precisa che l'U.T. del Comune di Frascarolo non ha mostrato documentazione successiva a questa comunicazione.

- Elaborato progettuale.

La pratica riguarda interventi di manutenzione straordinaria e frazionamento dell'edificio. La modulistica prevede una data di inizio lavori al 25/11/2017.

Si evidenzia che le lavorazioni appaiono essere state potenzialmente iniziate ma non portate a compimento. Il fabbricato si presenta pertanto in uno stato di cantiere non finito.

Nel rogito notarile di provenienza si dà atto che la costruzione delle porzioni immobiliari in oggetto è iniziata anteriormente al 01 settembre 1967 e che successivamente sono state eseguite le opere di cui alla CILA prot. 3415 presentata il 22.11.2017.

In considerazione del fatto che le opere di cui alla predetta CILA non sono state in realtà completate, considerando la decadenza dei termini della Cila presentata, stante l'assenza di ulteriori pratiche edilizie precedenti, il perito non ha potuto fornire eventuali approfondimenti analitici in merito all'esistenza di eventuali irregolarità.

Le difformità tra lo stato di fatto dei beni come rilevato e lo stato dichiarato nella CILA, sono le seguenti:

-mancata esecuzione tavolato che doveva dividere il bagno dalla cabina armadi (in realtà, nello stato di fatto è presente una intelaiatura metallica);

-minime differenze nelle misure interne di alcuni locali;

-lungo la scala di accesso, mancato tamponamento delle due aperture che permettono di accedere all'unità al P.T. .

Nelle attuali condizioni l'immobile non può essere utilizzato a fini residenziali, come previsto dalla CILA indicata, non essendo presenti componenti impiantistiche ultimate, serramenti interni ed esterni ed essendo stati visionati segni di azioni vandalistiche.

L'immobile è peraltro ubicato in zona isolata, nelle campagne poste nella vicinanza del fiume Po, dove si ha il dubbio non arrivino tutte o alcune utenze/servizi.

Si sottolinea poi che, alla luce delle indicazioni di PGT, in particolare dall'art. 40, nelle aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'art. 31, non incluse fra:

Ea: residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, compresi gli ambienti accessori e di servizio alle stesse;

Eb: le attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole, quali silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli, compresi gli spazi destinati al ricovero delle macchine e dei mezzi;

Ec: le strutture per l'agriturismo, compresi tutti gli ambienti accessori e di servizio alle stesse, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 10 del 2007 e s.m.i, con le limitazioni di cui al successivo comma 6, lettera b;

Pc: spazi per attività di allevamento di animali, compresi i relativi locali di custodia, gli spazi accessori, i depositi e i magazzini.

È ammessa la modifica delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti, dismessi dall'attività agricola, con cambio dalle destinazioni d'uso agricole a quelle residenziali, commerciali di tipo Ca, terziarie, produttive Pa, Pb, ricettive, servizi tranne Fi. Il PGT precisa però che detti edifici dismessi dall'attività agricola sono contrassegnati con il simbolo di asterisco (\*), che non è apposto sul fabbricato in oggetto.

Un ipotetico futuro acquirente dovrà pertanto presentare un'ulteriore pratica edilizia volta alla realizzazione di un intervento atto a conferire all'immobile i requisiti necessari alla destinazione d'uso voluta tenendo conto dell'Azzonamento di PGT sopra analizzato e della propria qualifica, nonché atta a regolarizzare le lievi differenze riscontrate rispetto alla pratica depositata.

#### **Accertamento conformità catastale:**

I documenti catastali relativi ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono i seguenti:

Visura catastale: riporta correttamente gli identificativi della proprietaria.

Scheda catastale: la scheda riporta lo stato di progetto desumibile dalla precedente CILA presentata, seppur la pratica e le relative opere non siano state portate al compimento.

La planimetria dovrà pertanto essere adeguata allo stato dei luoghi.

Elaborato planimetrico catastale: graficamente l'elaborato è corretto, quantomeno con riferimento al bene in esame, nell'elenco dei subalterni non è stato inserito proprio il sub. 6 mapp. 152.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note;  
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: non note;  
Atti di asservimento urbanistico: non noti;  
Altre limitazioni d'uso: non note.

**Stato di possesso:** libero.

**- AL PIANO TERRA e PIANO INTERRATO:**

Appartamento posto al piano terra e al piano interrato di 3 vani oltre accessori.

Unità abitativa al piano terra così composta:

ingresso da cortile comune, zona giorno dotata di 2 finestre e portafinestra con affaccio Nord e Sud, disimpegno del bagno cieco, bagno dotato di finestra con affaccio a Sud, cucina dotata di portafinestra con affaccio a nord, due camere dotata di finestre con affaccio Nord e Sud, ripostiglio cieco. L'altezza dei locali è di 2,58 m.

Piano interrato: cantina accessibile tramite scala esterna.

**Identificazione catastale:** il bene risulta attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Frascarolo come segue: - Foglio 22, Particella 152 Subalterno 4 graffata alla Particella 159, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale 14 mq, Totale escluse aree scoperte 146 mq, Rendita € 184,63, Cascina Angeleri snc Piano S1-T.

**Coerenze/Confini:**

dell'appartamento: da Nord in senso orario: cortile comune alla Particella 159 Subalterno 1 e Particella 152 Subalterno 1, altra u.i. Particella 152 Subalterno 5, cortile comune alla Particella 159 Subalterno 1 e Particella 152 Subalterno 1, altra u.i. Particella 152 Subalterno 6, cortile comune alla Particella 159 Subalterno 1 e Particella 152 Subalterno 1;

della cantina: da Nord in senso orario: ingresso da corte comune, altra u.i. altra proprietà, terrapieno su due lati.

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia:** non conforme – assenza di titolo.

Il fabbricato in cui si collocano i beni oggetto di procedura è individuato dal PGT nell'Elaborato 2012\_PGT\_FRASCAROLO\_PR02\_TERRITORIO\_APPR. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale. Ambiti di prevalente interesse ecologico. Art. 41 delle Norme di Attuazione.

Pratiche edilizie:

In seguito alle indagini effettuate, l'Ufficio Tecnico del Comune ha prodotto la seguente documentazione: - CILA P.E. 08/2017, protocollo n.3415, presentata presso gli uffici del comune di Frascarolo (PV) in data 22/11/2017, per manutenzione straordinaria con modifiche interne al fine di frazionare l'immobile in due unità immobiliari. L'intervento viene indicato sugli immobili contraddistinti alle Particelle 152 e 159.

Si riscontra che in data 16/12/2017 il comune di Frascarolo ha dichiarato la sospensione dei termini per richiesta documentazione integrativa; non risulta alcun riscontro alla richiesta di integrazione, pertanto la pratica edilizia risulta SOSPESA.

Di fatto, non sussiste l'assenso al frazionamento dell'unità originaria alle Particelle 152 e 159, nonostante l'unità derivante sia definita e individuata catastalmente.

Il perito ha rilevato che la situazione non è da ritenersi sanabile in riferimento unicamente al bene in oggetto, ma unitamente all'ulteriore unità derivata dal frazionamento catastale, salvo la verifica puntuale presso l'Ufficio preposto; i costi non sono attualmente valutabili.

**Accertamento conformità catastale:** non conforme.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente procedimento, conformemente a quanto riportato in visura catastale.

La planimetria non risulta conforme allo stato dei luoghi per la mancanza di individuazione di alcune aperture interne.

Nello stato dei luoghi sono presenti due aperture non presenti nella planimetria catastale. Una che mette in collegamento i dei due locali con soffitto in mattoni con il vano scala che dà accesso al piano primo ove si trova un'altra unità immobiliare.

Si rende necessario il ripristino dello stato dei luoghi come rappresentato graficamente nella planimetria catastale, fatto salvo quanto riportato al capitolo precedente in riferimento alla conformità urbanistico-edilizia.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:**

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna;

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna;

Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubature: nessuno;

Altre limitazioni d'uso: non note.

**Stato di possesso:** libero.

Il tutto come meglio descritto negli elaborati di stima redatti per ciascun immobile a cui si rimanda, allegati alla pubblicità della vendita effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (link reperibili anche sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it))

**al valore d'asta di € 42.275,00 (quarantaduemiladuecentosettantacinque//00)**  
**offerta minima € 31.707,00 (trentunoseptecentosette//00)**

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

## D E T E R M I N A

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 bollo<sup>1</sup> 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);*

<sup>1</sup> 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.

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.

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](mailto: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 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 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 n. 617054 intestato a “ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 202/2023”, IBAN IT52B083245640000000617054 acceso presso la Banca Centropadana Credito Cooperativo Agenzia Voghera (PV) Piazza Duomo con causale: PROC. ES. IMM.RI RIUNITE RGE 202/23 – 436/23** 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](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

e:

[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) - [www.bakeca.it](http://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.

### A V V E R T E

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 partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Voghera, 19 gennaio 2026

Il Professionista Delegato  
Avv. Davide Morandini

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®