

Tribunale di Pavia
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Antonio Maria Codega
procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 271/2023
custode giudiziario: IVG di Vigevano
Tel. 0381-691137 e-mail immobiliarivigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
PRIMO ESPERIMENTO

Il Dott. Dellaglio Giacomo, con studio in Vigevano, via G.B. Garberini n. 13, tel. 3479337709, e-mail: studiodellaglio1@gmail.com, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 03-03-2025

AVVISA CHE

tramite il portale www.garavirtuale.it dal **giorno 24 giugno 2025, alle ore 09,00, al giorno 30 giugno 2025 alle ore 09,00**, avranno inizio gli esami delle offerte telematiche dei 5 lotti della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà 1/1. Il bene posto nella frazione Torrone del comune di Santa Maria della Versa, è costituito da un fabbricato libero su tre lati, di tipo monofamiliare, con altezza di due piani fuori terra ed il sottotetto praticabile tramite una botola posta nel locale bagno. L'ingresso all'abitazione, superata la recinzione fronte strada ed un portichetto, avviene direttamente nel locale soggiorno. Un altro ingresso, posto sul lato ovest, immette al vano scala, che disimpegna il soggiorno con la cucina dalla quale si introduce al bagno e da questi al vano bruciatore. Le finiture interne sono in discreto stato di manutenzione. Al piano superiore il vano scala disimpegna, come al piano terra, due stanze, con al lato nord il bagno accessibile dalla stanza attigua. Vedere prospetto delle superfici a pagina 6 della perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Santa Maria della Versa (PV Località Torrone n. 40:

Catasto Fabbricati:

– Sez B fg 7 mapp. 262 Cat. A/7 Cl. 2 vani 5, superficie catastale Totale: 120 m² escluse aree scoperte 109 m² R.C. Euro 242,73. Località Torrone n. 40 Piano T-1.

COERENZE

a nord 207; a est 206, a sud strada provinciale Cavalcante, a ovest particella 345.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

Conformità urbanistico-edilizia: vedere pagina 4 della perizia.

Conformità catastale: vedere pagina 5 della perizia.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla
- Atti di asservimento urbanistico: nessuno
- Altre limitazioni d'uso: non accertate
- Accesso: accesso e scarico si praticano direttamente dalla strada Provinciale
- APE: il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita
- Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi con contratto NON opponibile alla procedura. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

Ordine di liberazione emesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria pluriennale
- Altre spese: non accertate
- Cause in corso: non individuate

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.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di **€ 73.700,00 (settantatremilasettecento,00)**
offerta minima **€ 55.275,00 (cinquantacinquemiladuecentosettantacinque,00)**

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

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA lotto 1:

Entro ore 12,00	Da ore 9,00	Ore 15,00	entro il giorno
Del 23/06/2025	Del 24/06/2025	Del 25/06/2025	26/06/2025
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

LOTTO 2**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Piena proprietà 1/1. Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Gorreto in prossimità del confine con la provincia di Piacenza. I campi sono per la quasi totalità vigneti posizionati, con la presenza, indicata nel fascicolo aziendale, in circa 9 ettari di oltre 30.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai fabbricati, come ai terreni, avviene tramite la strada provinciale che conduce al comune di Vicobarone, in provincia di Piacenza. Il comparto fabbricati è composto da una corte prospiciente la quale sono presenti un edificio residenziale di due piani e sottotetto; sul lato nord in aderenza all'abitazione, c'è un ampio capannone che funge da ricovero mezzi; sempre in aderenza, ma sul retro dello stesso fabbricato residenziale sono presenti due accessori di uso generico. In corpo staccato, con ingresso dalla corte sono posti due capannoni in muratura; diversamente un ulteriore deposito, con struttura in ferro e chiusura in lamiera, è posto sul retro di quest'ultimi. Vedere prospetto delle superfici a pagina 19 della perizia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Gorreto.

Catasto fabbricati:

- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, Totale: 159, m², escluse aree scoperte: 157 m² rendita € 291,28 - Località Gorreto n. 2 Piano T-1 - 2
- Sez. A, foglio 21, particella 233, sub 3, categoria D/10, rendita € 730,38 - Località Gorreto n. SNC Lotto RR Piano T.

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Gorreto.

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	39	T	vigneto	3		14	2	17,02	10,14	1.402
	40		vigneto	3		0,80	0,0	330,73	197,03	27.250
					1	44	73,0	330,73	197,03	
	41		vigneto	3	2	4	74	248,49	148,04	20.474
	161		vigneto	3		16	99	20,62	12,28	1.699
	163		vigneto	3		25	92	31,46	18,74	2.592
	189		vigneto	3		68	88	53,36	33,79	6.888
	192		vigneto	3		47	31	36,65	23,24	4.731
	165		vigneto	3		6	4	53,41	33,82	604
	230		seminativo	3		68	94	53,41	33,82	6894
	235		vigneto	3		9	58	11,63	6,93	958
	237		vigneto	3		12	6	14,64	8,72	1206
243	vigneto	3		10	46	12,70	7,56	1046		

fg	part	cat	tipo	classe	h	a	ca	RD	RA	mq
21	239	T	TERRENO	3		7	79	9,45	5,63	779
	241		TERRENO	3		8	2	9,73	5,8	802
23	1	T	TERRENO	3	1	19	51	92,58	58,64	11.951
	2		TERRENO	4		18	40	14,25	9,03	1.840
	3		TERRENO	3		39	57	38,83	27,59	3.957
	160		TERRENO	3		6	64	5,14	3,26	664
	161		TERRENO	3		9	52	7,38	6,67	952

COERENZE

Catasto terreni:

foglio 21 in contorno mappali 233 e 230 del C.T.

a Nord: particella 188

a Est: Rio Falerno

a Sud: Strada Vico Barone

a Ovest: particelle 232 e 214

foglio 21 in contorno mappali 39/40/41/161/163/189/192/165/235/237/243/239/241 del C.T.

a Nord: particelle 238/240/242/234/236/109/43/191/190/ Strada Vico Barone.

a Est: particelle 92 e 167

a Sud: Strada vicinale della Ravina

a Ovest: particelle 132/110/111/34

per il foglio 23 in contorno dei mappali 1/2/3/160/161 del C.T.

A Nord: particella 141 e strada Vico Barone

A est: provincia di Piacenza

A sud: particella 4

A ovest: particelle 4 e 131

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

Conformità urbanistico-edilizia: vedere pagina 12 della perizia.

Conformità catastale: vedere pagina 13 della perizia.

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non individuate

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

-Atti di asservimento urbanistico:

-APE: il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

-Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

-Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi con contratto NON opponibile alla procedura. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

Ordine di liberazione emesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria annuale

-Cause in corso: non individuate

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.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di **€ 512.000,00 (cinquecentododicimila,00)**

offerta minima **€ 384.000,00 (trecentottantaquattromila,00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: € **5.000,00 (cinquemila)**

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA lotto 2:

Entro ore 12,00 Del 24/06/2025 Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Da ore 9,00 Del 25/06/2025 Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Ore 15,00 Del 26/06/2025 Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	entro il giorno 27/06/2025 aggiudicazione su comunicazione gestore vendita
---	---	---	--

LOTTO 3**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Piena proprietà 1/1. Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Vigano, I campi sono per la totalità vigneti orientati secondo l'orientamento più opportuno al tipo di vitigno. Il fascicolo aziendale, indica, su una coltivazione di 19 ettari di terreno al netto della tara, oltre 74.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai terreni avviene agevolmente tramite la strada provinciale per Vicobarone come dalla comunale per Vigano.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Vigano.

Catasto terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
13	26	T	vigneto	4		16	29	15,98	11,36	1.629
	27		vigneto	4		15	6	14,78	10,50	1.506
	28		vigneto	4		16	85	16,53	11,75	1.685
	56		vigneto	4		44	72	43,88	31,18	4.472
	58		pascolo	U		88	0	0,02	0,01	88
	5		vigneto	4		32	20	39,08	23,28	3.220
	122		vigneto	3		20	70	25,12	14,97	2.070
	116		vigneto	2		60	0	30,99	24,79	6.000
	18		vigneto	2		30	25	29,68	21,09	3.025
	16		vigneto	3		9	87	11,98	7,14	987
	22		vigneto	4		15	05	14,77	10,49	1.049
	117		vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.025
	234		vigneto	4		14	93	18,12	10,79	1.493
	235		vigneto	3		1	53	1,86	1,11	153
	114		vigneto	3		16	30	15,99	11,36	1.630
	115		vigneto	4		26	30	25,81	18,34	2.630
	55		vigneto	4		33	40	32,77	23,29	3.340
	57		prato	4		14	08	13,82	9,82	1.408
	126		vigneto	4		27	80	27,28	19,38	2.780
	123		vigneto	3		10	4	12,19	7,26	1.004
	34		vigneto	3		10	30	12,5	7,45	1.030
	69		vigneto	4	1	9	88	107,82	76,61	10.988
	29		semin arb	5		11	40	7,65	6,77	1140
66	seminativo	3		29	70	23,01	14,57	2.970		
67	vigneto	3	3	49	30	342,76	243,54	34.930		
72	semin arb	5		54	3	36,28	32,09	543		

	14		vigneto	4		62	45	61,28	43,54	6.245
	25		vigneto	4		24	80	24,34	17,29	2.480
	4		bosco misto	u		21	10	2,72	0,76	2.110
	125		pascolo	u		24	94	0,52	0,26	2.494
	128		vigneto	4		3	48	3,41	2,43	348
	131		vigneto	4		15	16	14,88	10,57	1.516
somma fg 13										110.975

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
----	------	-----	------	----	---	---	----	----	----	----

	96		vigneto	4		26	70	26,2	18,62	2.670
	97		vigneto	4		7	9	9,96	4,94	709
	101		incolto	u		1	61	0,04	0,01	161
	105		incolto	1		4	95	0,13	0,03	495
	111		seminativo	4		11	90	7,38	4,92	1.190
	112		pascolo	u		21	95	0,45	0,23	2.195
	26		vigneto	4		27	86	27,34	19,42	2.786
	64		incolto prod	1		1	54	0,04	0,01	154
	76		pascolo	u		12	55	0,26	0,13	1.255
	77		incolto prod	1		2	44	0,06	0,01	244
	110		seminativo	4		33	27	20,62	13,75	3.327
	146		incolto prod	1		1	35	0,03	0,01	135
	151		incolto prod	1		2	81	0,07	0,01	281
	154		incolto prod	1		2	38	0,06	0,01	238
	159		seminativo	4		52	13	32,31	21,54	5.213
14	6	T	vigneto	4	1	98	25	194,54	138,22	19.825
	19		vigneto	4		12	79	12,55	8,92	1.279
	180		vigneto	4		36	44	35,76	25,41	3.644
	118		vigneto	4		38	10	37,39	26,56	3.810
	119		vigneto	4		21	74	21,33	15,16	2.174
	124		vigneto	4		2	41	2,36	1,68	241
	91		vigneto	4		9	62	9,44	6,71	962
	85		TERRENO	4		20	20	19,82	14,08	2.020
	18		TERRENO	4		74	9	72,7	51,66	749
	20		TERRENO	4		84	97	83,38	59,24	8.497
	22		TERRENO	4		10	71	10,51	7,47	1.071
	23		TERRENO	4		12	25	12,02	8,54	1.225
	24		TERRENO	4		33	18	32,56	23,13	3.318
	25		TERRENO	4		22	45	22,03	15,65	2.245
	28		TERRENO	4		15	74	15,45	10,97	1.574
	98		TERRENO	4		2	10	2,06	1,46	210
	201		TERRENO	3		45	9	34,93	22,12	459
	202		TERRENO	5		41	90	28,13	24,89	4.190
somma fg 14										78.546
superficie catastale totale del lotto										189.521

COERENZE

a Nord: particelle del foglio 14: 125/203/100/10/145/232 del foglio 13: 130/231/233/232/129/120/238/15/ 6/121

a Est: del foglio 13: particelle 121/76/29/75/68

a Sud: del foglio 13 particelle 37/89/62 del foglio 14 187/153/152/237/89/90/65/127/sp 70

a Ovest: del foglio 14: p 70/particella 189/sp 70/particella 125

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

Conformità urbanistico-edilizia: vedere pagina 27 della perizia.

Conformità catastale: vedere pagina 28 della perizia.

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non individuate

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

-Atti di asservimento urbanistico: nulla

-APE: il lotto è composto solo da terreni agricoli

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

-Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

-Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi con contratto NON opponibile alla procedura. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

Ordine di liberazione emesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria annuale

-Cause in corso: non individuate

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)

al valore d'asta di **€ 637.500,00 (seicentotrentasettemilacinquecento,00)**

offerta minima **€ 478.125,00 (quattrocentosettantottomilacentoventicinque,00)**

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 5.000,00 (cinquemila)**

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA lotto 3:

Entro ore 12,00	Da ore 9,00	Ore 15,00	entro il giorno
Del 25/06/2025	Del 26/06/2025	27/06/2025	30/06/2025
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Piena proprietà 1/1. I beni del presente lotto si trovano in posizione alta del comune di Santa Maria della Versa, località Prago, lungo la provinciale che conduce al comune di Vicobarone, in provincia di Piacenza. Essi costituiscono un compendio agricolo per la produzione di vini, costituito da vigneti con impianti di pregio, vinificati in una cantina vitivinicola con all'interno, non parte nella presente procedura, macchinari per la vinificazione, silos per la fermentazione e deposito. Sul piazzale antistante sono presenti un porticato con struttura in legno destinato a parcheggio, una serie di cisterne in acciaio non facente parte della presente procedura esecutiva come pure la piastra di pesa. Sul lato opposto della provinciale sono presenti un edificio di recente costruzione, destinato alla degustazione, una abitazione di un piano in ottimo stato manutentivo, una seconda di un piano e sottotetto e sottostante ad esse un ampio deposito suddiviso in comparti, alcuni dei quali in cattive condizioni manutentive. Gli immobili sono collegati da un unico condotto fognario che riversa i liquami, debitamente trattati, nel corso idrico superficiale detto "Fosso Prago nord". Completa il presente lotto, posti in contesto separato, una vecchia costruzione residenziale di tre piani con propri accessori agricoli, costituiti, in corpo affiancato, da un vecchio capannone in muratura, mentre in corpo separato un altrettanto vecchio fabbricato, con copertura spiovente, il quale include tre spazi accessori ed un cassero centrale. In quest'ultimo contesto sono presenti tre porticati eseguiti senza permesso edilizio.

PER GLI IMMOBILI DEL LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni A

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago.

Catasto Fabbricati:

- Sez A particella 207, categoria D/10, rendita 66,26, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 209, categoria D/10, rendita 2.545,88, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T
- Sez A particella 334, categoria D/10, rendita 4.340,30, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T

COERENZE

particella 149; strada provinciale; particelle 329 e 315; particelle 333-335-208

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni B

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago.

Catasto Fabbricati:

- Sez A particella 338, sub 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, m2 156, escluse aree scoperte 148 m2 rendita 464,21, Località Prago n. SNC Piano T
- Sez A particella 338, sub 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, m2 150, escluse aree scoperte 150 m2 rendita 371,85, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1
- Sez A particella 338, sub 4, categoria D/10, rendita 1.546,44, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-S1

COERENZE

Particella 317; particella 337; particella 126; strada provinciale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni C

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago.

Catasto Fabbricati:

– Sez A particella 317, categoria D/10, rendita 1.603,56, Località Prago n. SNC Lotto RR Piano T-

S1

COERENZE

Particella 186; particella 67; particella 338; strada provinciale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni D

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago.

Catasto Fabbricati:

– Sez A particella 165, sub 2, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, m2 261, escluse aree scoperte 230 m2 rendita 330,53, Località Prago n. SNC Piano S1-T-1

– Sez A particella 165, sub 3, categoria C/2, classe 1, consistenza m2 103, rendita 180,86, Località Prago n. SNC Piano T-1

COERENZE

Particella 331; strada provinciale; particella 149 su due lati

PER I TERRENI DEL LOTTO 4

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni A

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago

Catasto terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	53	T	vigneto	4	1	40	59	137,96	98,02	14.059
	54		vigneto	4		44	36	43,53	30,93	4.436
	175		vigneto	4		9	25	7,17	4,54	924
	128		vigneto	4		38	33	37,61	26,72	3.833
	186		vigneto	4		7	45	7,31	5,19	745

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni B

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago

Catasto terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	67	T	TERRENO	4		30	65	30,08	21,37	3.065
	69		TERRENO	4		37	68	36,97	26,27	3.768
	126		TERRENO	4		13	86	13,60	9,66	1.386
	333		TERRENO	4		12	30	12,07	8,58	1.230
	335		TERRENO	4		6	60	6,48	4,6	660
	337		TERRENO	4		38	22	37,50	26,65	3.822
	149		TERRENO	4		64	28	63,08	44,82	6.428
	150		TERRENO	4		10	57	10,37	7,37	1.057
	200		TERRENO	4		32	25	31,65	22,45	3.225
	208		TERRENO	4		23	14	22,71	16,13	2.314
21	63		vigneto	3		19	14	23,23	13,84	1.914
	64		vigneto	3		81	33	98,71	58,8	8.133

IDENTIFICAZIONE CATASTALE – beni C

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Prago

Catasto terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
14	311	T	vigneto	4	1	69	50	68,20	48,46	6.550
	50		vigneto	4		24	27	23,82	16,9	2.427
	313		vigneto	4		30	5	29,49	20,95	3.005
	162		incolto prod	1		72	40	1,87	0,37	7.240
	310		vigneto	4		0	1	0,98	0,7	100
	33		seminativo	3		4	64	81,06	51,34	10.464
	123		seminativo	3		24	76	96,65	61,21	12.476
	129		vigneto	4		0	30	0,29	0,21	30
	34		vigneto	4		12	75	12,51	8,89	1.275
	35		vigneto	4		5	34	103,37	73,44	10.534
	36		vigneto	4		59	91	58,79	41,77	5.991
	52		vigneto	4		38	19	37,46	26,62	3.818

COERENZE

COERENZE TERERNI IN GRUPPI OMOGENEI

- in contorno per i mappali 34/35/36/52/162/50/311 del C.T. Foglio 14 da Nord: strada vicinale; particelle 58-205-51; foglio 21; 309-161-104-103
- in contorno per i mappali 53/175/54/64 del foglio 14 e 64/63 del foglio 21 da Nord: particelle 58-74-148-147; 55-66 e 65 su due lati del fg 21; 153 del foglio 21; 199 del foglio 21-204 del foglio 14
- in contorno per i mappali 126/337128/69/67/186/317/338 del C.T. foglio 14 da Nord: particelle 65- strada della fontana-68-70; ancora 68e70-107; 179-179; strada provinciale
- in contorno per i mappali 207/209/333/335/208/149/200/150/165 del C.T. foglio 14 da Nord: particelle 56-61-331; strada provinciale; 239-315; 315-57-199-32
- in contorno per i mappali 123/33 del C.T. foglio 14 da Nord: strada provinciale e particella 30; particella 56 e strada della fontana su due lati; particella 135

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

Conformità urbanistico-edilizia: vedere pagina 51 della perizia.

Conformità catastale: vedere pagina 53 della perizia.

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non individuate
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla
- Atti di asservimento urbanistico:
- APE: il trasferimento del bene è escluso dall'obbligo dell'Attestato di Prestazione Energetica

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

- Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita
- Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi con contratto NON opponibile alla procedura. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

Ordine di liberazione emesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: verificare l'eventuale presenza di amianto nelle vecchie coperture. Nel qual caso sarebbe da "incapsulare".

-Lavori di manutenzione ordinaria annuale

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.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 1.426.000,00 (unmilionequattrocentoventiseimila,00)

offerta minima € 1.069.500,00 (unmilionesessantannovemilacinquecento,00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: € **10.000,00 (diecimila)**

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA lotto 4:

Entro ore 12,00 Del 26/06/2025	Da ore 9,00 27/06/2025	Ore 15,00 30/06/2025	entro il giorno 01/07/2025
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

LOTTO 5**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Piena proprietà 1/1. Il compendio agricolo del presente lotto si trova in collina alta del comune di Santa Maria della Versa località Dè Sgarioli ed è confinante ad est con la località Ziano, in provincia di Piacenza, I campi sono per la quasi totalità vigneti posizionati verso sud, con la presenza, indicata nel fascicolo aziendale, di oltre 50.000 ceppi di vitigni di pregio, quali: moscato bianco, pinot grigio e croatina. L'accesso ai terreni avviene tramite una strada campestre posta lungo il lato sud e da un sentiero sul lato ovest, sempre dalla stessa strada campestre si accede ai terreni del foglio 13 inseriti nel presente lotto peritale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Santa Maria della Versa (PV) Località Dè Sgarioli.

Catasto Terreni:

fg	part	cat	tipo	cl	h	a	ca	RD	RA	mq
12	90	T	vigneto	4		32	54	91,93	22,69	3.254
	164		vigneto	4		30	15	29,59	21,02	3.015
	73		vigneto	4		12	47	12,24	8,69	1.217
	91		vigneto	2		30	73	45,23	23,81	3.073
	159		vigneto	4		36	54	35,89	25,48	3.654
	160		vigneto	4		20	62	20,23	14,38	2.062
	163		vigneto	2		15	0	22,08	11,62	1.500
	165		seminativo	3		5	18	4,01	2,54	518
	118		vigneto	2		92	80	136,59	71,89	9.280
	119		vigneto	2		88	74	130,62	68,75	8.874
	86		vigneto	2		23	18	34,12	17,96	2.318
	87		vigneto	2		23	68	34,85	18,34	2.368
	51		seminativo	4		74	26	46,02	30,68	7.426
	54		incolto	1		12	85	0,33	0,07	1.285
	55		semin arbor	5		42	35	28,43	25,15	4.235
	58		seminativo	4		14	23	8,82	5,88	1.423
	59		seminativo	4		16	84	10,44	6,96	1.684
	60		AA seminativo	4		18	78	126,62	90,07	1.878
			AB VIGNETO	4	1	15	84			11.574
	66		incolto prod	1		11	99	0,31	0,66	1.189
152	seminativo	3		48	69	37,72	23,89	4.869		
155	semin arbor	5	7	54	90	651,2	651,29	75.490		
	vigneto	4	1	46	0			14.600		
169	seminativo	4		25	10	15,56	10,37	2.510		
11	72		vigneto	2		91	20	134,2	70,24	9.120
13	117		vigneto	4		33	52	32,89	23,37	3.352
	115		vigneto	4		26	30	18,34	18,34	2.630
	18		vigneto	4		30	25	29,68	21,09	3.025
	116		PRATO	2		60	0	25,12	14,97	6.000
	114		vigneto	4		16	30	15,99	11,36	1.630
	22		vigneto	4		15	5	14,77	10,49	1.505

COERENZE

Coerenze in contorno

Per fg 12: part90/164/73/91/159/160/163/165/118/119/86/87/51/54/55/58/59/60/66/152/169

e fg 11: part 72

a Nord: particelle 101/180/117/75/161/115/154/286/289/290/47/53/150/151/158/confine regionale/89/140/83/85

a Est: particelle 117/115/50/51/confine

regionale/137/77/153/140/291/140/83/85/291/strada campestre

a Sud: particelle 56/136/137/strada campestre /89/140/153/85/83/strada campestre/170/124/305 /303/301/ 299/77/71

a Ovest: 102/115/154/57/168/151/89/83/85/88/312/170/77

Per fg 13 part. 117/18/114/115/ 116/22

A Nord: strada campestre

A est: particelle 20 e 21

A sud: particelle 76 e 6

A ovest: strada campestre

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

Conformità urbanistico-edilizia: vedere pagina 75 della perizia.

Conformità catastale: vedere pagina 75 della perizia.

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non individuate

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nulla

-Atti di asservimento urbanistico: Atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto presso la Conservatoria di Voghera il 28/06/2006 ai nn.5909/4044 scrittura privata con sottoscrizione autenticata per notaio TONALINI FRANCO di STRADELLA del 13/06/2006, rep.73547, contro OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS a favore COMUNE DI SANTA MARIA DELLA VERSA con sede in SANTA MARIA DELLA VERSA gravante sull'immobile al catasto Terreni Fg.12 p.IIa 60

-APE: il lotto è composto solo da terreni agricoli

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

-Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

-Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Occupato da terzi con contratto NON opponibile alla procedura. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

Ordine di liberazione emesso.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

--Spese straordinarie di gestione dell'immobile o di manutenzione: lavori di manutenzione ordinaria annuale

--Cause in corso: non individuate

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.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 497.600,00 (quattrocentonovantasettemilaseicento,00)

offerta minima € 373.200,00 (trecentosettantatremiladuecento,00)

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 5.000,00 (cinquemila)

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA lotto 5:

Entro ore 12,00 27/06/2025	Da ore 9,00 30/06/2025	Ore 15,00 01/07/2025	entro il giorno 02/07/2025
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica il **GRUPPO EDICOM SPA**, tramite il proprio portale **www.garavirtuale.it**

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere redatta e depositata, a pena di inammissibilità, in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, con la modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano al paragrafo successivo.

L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

2. NORME DI RIFERIMENTO

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.

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 informativi 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.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da persona fisica, ad eccezione del debitore, da persona giuridica, da più persone, sia fisiche che giuridiche, che intendono acquistare *pro quota* o con diritti reali complementari, dal procuratore legale in rappresentanza dell'offerente e dal procuratore legale per persona da nominare.

L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata per un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata da più persone deve essere sottoscritta, con firma digitale, da un solo offerente cui deve essere allegata la procura notarile rilasciata a quest'ultimo da parte dei co-offerenti.

L'offerta presentata dal procuratore legale, sia in rappresentanza dell'offerente sia per persona da nominare, deve essere corredata dalla procura speciale notarile.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Per l'offerta presentata da persona fisica non è ammessa la procura a soggetto diverso dal procuratore legale (avvocato).

L'offerta presentata dalla persona giuridica è sottoscritta dal legale rappresentante e deve essere corredata dalla visura camerale da cui risultino i poteri oppure dalla procura notarile o dalla delibera che giustifichi i poteri.

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

4. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto (a cui comunque si rinvia per tutto quanto non indicato), i seguenti dati, con la

¹Il 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.

precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare 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.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivo del numero del lotto, ufficio giudiziario, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;
- c) l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- d) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- f) il termine di pagamento del prezzo che non può comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);**
- g) 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);
- h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;
- i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- **copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;**
- **se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;**
- **qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;**
- **qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;**
- **se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare 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);**
- **se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;**

- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA RIF. RGE 271/2023**, acceso presso il **CREDITO EMILIANO S.P.A.**, codice IBAN: **IT 78 J 03032 23000 0100 0110 2758** con causale: **PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"**; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

A pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione è trattenuta dalla procedura esecutiva.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione è restituita al soggetto offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene il pagamento con costo del bonifico a carico della procedura.

7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e 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, dà 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, che ha durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte, termine avviato dal Professionista delegato; durante il periodo della gara, ogni partecipante può 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 è 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 ha luogo

entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha 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 dispone 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 risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

9. AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, stilando verbale, individuando il miglior offerente. In caso di unica offerta, anche se l'offerente non si è collegato alla vendita telematica, il bene è aggiudicato all'offerente. In caso di pluralità di offerte e di gara, il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato, al termine del tempo concesso, il maggior rialzo. In caso di pluralità di offerte senza che siano effettuati rilanci, il bene è aggiudicato all'offerente che ha offerto di più, in subordine, a parità di prezzo offerto, a quello che ha depositato cauzione più alta, che ha indicato il minor tempo per il versamento del saldo prezzo. A parità di tutte queste condizioni all'offerente che ha depositato l'offerta per primo.

10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui l'avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare al Professionista 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.

11. TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICLAGGIO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015) è 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 deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione con trattenimento della cauzione a titolo di multa e sanzione ex art. 587 c.p.c. e possibilità di condanna al risarcimento del danno ex art. 177 disp. att. c.p.c.

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

[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) deve 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, trattenimento a titolo di multa della cauzione versata ed eventuale condanna al risarcimento del danno ex art. 177 disp. att. c.p.c.; 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.

[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 all'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;

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;
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, avvenuta l'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.

Per tutto quanto non direttamente contemplato dal presente avviso si rimanda alla legge e al regolamento ministeriale sulla vendita telematica.

Vigevano, 31 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Dott. Dellaglio Giacomo