



Tribunale di Pavia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Francesco Rocca  
Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N.336/2019+N.64/2020**  
Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte I.V.G. Srl**  
Tel.0381/691137 e-mail:immobiliarivigevano@ifir.it

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### I ESPERIMENTO

Il dott. Stefano Broglia nominato Professionista Delegato dal Tribunale con Ordinanza in data 07 novembre 2024

### AVVISA CHE

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) il **giorno 08 aprile 2025, alle ore 15.00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

#### **LOTTO UNICO**

Azienda agricola composta da un insieme di fabbricati e terreni che costituiscono la "Cascina Pozzo" posta nell'ambito agricolo nord ovest del Comune di Cassolnovo (PV).

La "Cascina Pozzo" è costituita da vari fabbricati principali destinati, allo stato, all'attività di agriturismo con presenza di alloggi, ristorante e spaccio per prodotti locali. Nel contesto della cascina è inserito altresì un edificio residenziale privato e ulteriori fabbricati strumentali per il ricovero di animali e deposito di mezzi agricoli. A completamento del compendio vi è un terreno agricolo, per buona parte cintato, con funzione di aia/cortile oltre ad altri terreni agricoli esterni attualmente utilizzati in parte per la produzione di ortaggi ed in parte boschivi a vegetazione spontanea.

#### **Dati catastali**

1. I beni di cui al **corpo 1** sono censiti al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

***Piena proprietà di cascina, costituita dai fabbricati identificabili come di seguito e nel complesso iscritta al NCEU foglio 9, mappale 104, graffato al mappale 143, cat. D/10, rendita Euro 8.505,00 e al NCT foglio 9 mappale 104, ente urbano superficie mq. 9.572.***

**Edificio A:** superficie lorda complessiva di circa mq 967: al piano terra n.7 alloggi e camere agriturismo con servizi, locale deposito, spaccio e due zone di preparazione prodotti per vendita e centrale termica; piano primo: n. 7 alloggi agriturismo con servizi;

**Edificio B:** superficie lorda complessiva di circa mq.100: al piano terra locali di depositi; al piano primo fienile;

**Edificio C:** superficie lorda complessiva di circa mq. 804: al *piano terra* ristorante con cucina e servizi ed annesso portico con legnaia; al *piano primo* ex fienile e locale di deposito;

**Edificio D:** superficie lorda complessiva di circa mq. 200: *piano terra* stalla e box cavalli;

**Edificio E:** superficie lorda complessiva di circa mq. 170: *piano terra* ricovero animali;

**Edificio F:** superficie lorda complessiva di circa mq. 284: *piano terra* n.1 alloggio agriturismo con servizi, porticato e deposito mezzi agricoli.

Completa l'unità immobiliare l'area esterna esclusiva di circa mq.8.118.

Coerenze corpo 1:

NORD: Foglio 9 mappale 21e101;

SUD: Foglio 9 mappali 403,405,141,142;

OVEST: Foglio 8 mappale 8;

EST: Foglio 9 mappale 117.

2. Il bene di cui al **corpo 2** è censito al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

***Piena proprietà di villa singola, iscritta al NCEU foglio 9 mappale 21 cat. A/7, classe 1, vani 8,5, rendita Euro 504,84 - iscritta NCT al foglio 9 mappale 21, ente urbano, di superficie pari a mq.1586.***

L'unità immobiliare ha una superficie lorda complessiva di circa mq.224 ed è composta da:

al *piano terra*: ingresso, disimpegno, ripostiglio, n.3 camere, n.3 bagni e locale termico esterno;

al *primo piano*: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, n.2 camere e n.2 balconi.

A completamento dell'unità vi è l'area esterna di mq.1478 che risulta annessa al mappale 104 andando così ad integrare la superficie dello stesso e costituendo l'aia/cortile della "Cascina Pozzo".

Coerenze corpo 2:

NORD: Foglio 9 mappale 143 e 16;

SUD: Foglio 9 mappale 104;

OVEST: Foglio 9 mappale 8;

EST: Foglio 9 mappali 101 e 143.

3. Il bene di cui al **corpo 3** è censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

***Piena proprietà di terreno agricolo avente superficie lorda complessiva di mq. 1.833, iscritto al foglio 9 mappale 101, seminativo irriguo, classe 3, mq.1833, r.d. Euro 20,83 r.a. Euro 17,04.***

Si precisa che il suddetto terreno è annesso al mappale 104 andando ad integrare la superficie dello stesso costituendo l'aia/cortile della "Cascina Pozzo".

Coerenze corpo 3:

NORD: Foglio 9 mappale 16 e 143;

SUD: Foglio 9 mappale 104;

OVEST: Foglio 9 mappale 21, 104 e 143;

EST: Foglio 9 mappale 117.

4. Il bene di cui al **corpo 4** è censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

***Piena proprietà di terreno (strada campestre) avente superficie lorda complessiva di circa mq. 495, iscritto al foglio 9 mappale 16, seminativo irriguo, classe 3, mq.495, r.d. Euro 7,54 r.a. Euro 4,60.***

Si precisa che la suddetta porzione di strada, frontista al fabbricato "F", costituisce accesso alla "Cascina Pozzo" e transito verso proprietà di terzi.

Coerenze corpo 4:

NORD: Roggia Mora;

SUD: Foglio 9 mappali 21 e 101;

OVEST: Foglio 8 mappali 59 e 60;

EST: Foglio 9 mappale 83.

5. Il bene di cui al **corpo 5** è censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

**Piena proprietà di terreno agricolo avente superficie lorda complessiva di circa mq. 7.798, iscritto al foglio 9 mappale 194, seminativo irriguo, classe 3, mq.7798, r.d. Euro 88,60 r.a. Euro 72,49.**

Coerenze corpo 5:

NORD: Fontanile Valdona;

SUD: Foglio 9 mappali 195 e 197;

OVEST: Foglio 8 mappale 57;

EST: Fontanile Valdona.

6. Il bene di cui al **corpo 6** è censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

**Piena proprietà di terreno agricolo avente superficie lorda complessiva di circa mq. 1.532, iscritto al foglio 9 mappale 196, seminativo irriguo, classe 1, mq.1532, r.d. Euro 15,03 r.a. Euro 10,29.**

Coerenze corpo 6:

NORD: Fontanile Valdona;

SUD: Foglio 9 mappale 197;

OVEST: Foglio 9 mappale 194;

EST: Foglio 9 mappale 198.

7. Il bene di cui al **corpo 7** è censito al Catasto Terreni del predetto Comune come segue:

**Piena proprietà di terreno avente superficie lorda complessiva di circa mq. 1.503, iscritto al foglio 9 mappale 198, bosco misto, classe U, mq.1503, r.d. Euro 2,33 r.a. Euro 0,47.**

Coerenze corpo 7:

NORD: Fontanile Valdona;

SUD: Foglio 9 mappale 199;

OVEST: Foglio 9 mappale 196;

EST: Foglio 9 mappale 400.

#### Stato di possesso del bene

Tutti gli immobili risultano occupati dalla Società Agricola N°Uovo SS.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Dall'esame delle pratiche edilizie e dalle planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

**Edificio A:** mancanza di un tavolato d'ingresso in un alloggio agriturismo al piano primo.

**Edificio B:** non sono state rinvenute pratiche edilizie. Dal raffronto con la planimetria catastale si evidenzia una diversa distribuzione interna al piano terreno e la demolizione di un piccolo ripostiglio esterno.

**Edificio C:** mancanza di due tavolati formanti una dispensa ed un disimpegno nel locale cucina al piano terra. La planimetria catastale risulta corretta.

**Edificio D:** diversa distribuzione interna nel locale selleria oltre la chiusura di due finestre nel locale per il lavaggio cavalli e stalla. Si deve evidenziare inoltre la traslazione delle porte interne del locale contatori e selleria il tutto come meglio indicato nello schema riportato in perizia.

**Edificio E:** non sono state reperite pratiche edilizie. Dal raffronto con la planimetria catastale si devono evidenziare altezze inferiori a quelle dichiarate ovvero, al colmo, altezza pari a mt. 5,10 ed ai lati pari a mt. 3,90, il tutto come meglio indicato nello schema riportato in perizia.

**Edificio F:** mancata realizzazione del locale pompe nella zona di deposito mezzi agricoli così come riscontrabile anche sulla planimetria catastale.

**Villa mappale 21:** mancanza del camino nel locale soggiorno al primo piano e traslazione dell'accesso al locale tecnico esterno all'abitazione così come riscontrabile anche sulla planimetria catastale.

In ogni caso il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asta-legale.net](http://www.asta-legale.net) (link reperibili anche sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it)).

#### Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che restano a carico dell'acquirente.

Si dà atto della presenza di precisazioni notarili come da atto del Notaio Baldi dell'08/06/2007 ai nn. 25383/115776 di rep.:

*"Sui fondi limitrofi di proprietà dei venditori, omissis, confinanti con gli immobili compravenduti, potrà essere praticata, anche in deroga alle distanze indicate dal regolamento comunale, la coltivazione a risaia stabile nel rispetto delle norme dettate dagli usi relativi alla pratica agricola e dalle condizioni previste dal regolamento C.E.: 1278/03.*

*Sulla strada denominata "Strada privata del Pozzo" è concesso il passaggio pedonale e carraio a favore dei fondi limitrofi di proprietà dei venditori, fermo restando il mantenimento del cancello di accesso che potrà essere aperto o chiuso a seconda delle esigenze.*

*Detto passaggio dovrà essere lasciato libero da ogni ingombro di sorta.*

*La parte acquirente, per accesso ai propri fondi, non potrà usufruire del passaggio denominato "Strada privata Cascina Monterosso" se non espressamente concesso dai proprietari di detta strada".*

**al valore d'asta di Euro 1.072.050,00 (unmilionesettantaduemilacinquanta/00)**

**offerta minima Euro 804.038,00 (ottocentoquattromilatrentotto/00)**

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

#### 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);
- 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.

<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.

## 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

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

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

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

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

#### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a Tribunale di Pavia RGE 336/2019, IBAN: IT74G0569611301000008330X29 acceso presso la Banca Popolare di Sondrio con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

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

#### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

#### 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

#### 7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

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

stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

#### **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

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

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

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

### **[B]**

#### **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (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)

### R E N D E N O T O

- 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 funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

Pavia, lì 20/01/2025

Il Professionista Delegato  
dott. Stefano Broglia