

Tribunale di Pavia
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Erminio Rizzi
procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 755/2018
custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie Ifir Piemonte I.V.G. srl
Tel. 0381.691137 e-mail richiestevisite.vigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO

La Dott.ssa Cristina Loardi, con studio in Pavia Via Roma n. 10 (tel. 0382.403945, email cristina.loardi@gmail.com, pec cristina.loardi@pec.commercialisti.it), nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 17.9.2019 e del 29.10.2024

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it il **giorno 25 giugno 2025, alle ore 9.00 per il lotto 1, alle ore 10.00 per il lotto 3, alle ore 11.00 per il lotto 4 e alle ore 12.00 per il lotto 5**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO 1

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale** sito in **Vigevano (PV) Strada dei Ronchi n. 80**.

E' composto da due unità immobiliari e si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva ed in corpo totalmente staccato locali accessori ad uso pollai anch'essi con area pertinenziale, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

Le unità immobiliari sono perfettamente specchiate e suddivise su due piani; al piano terra sono entrambe composte da cantina/ripostiglio, cucina, soggiorno; al piano primo tre camere, disimpegno, bagno e balcone.

La superficie lorda delle unità abitative è di 242,16 mq, quella dei balconi 6,20 mq., quella dei pollai 29,90 mq. e quella del fienile 29,90 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

-*appartamento palazzina e locali accessori*: foglio 84, mappale 150 sub. 3, Strada dei Ronchi 80/2, superficie catastale totale 113 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 106, categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;

-*appartamento palazzina e locali accessori*: foglio 84, mappale 150 sub. 4, Strada dei Ronchi 80/2, superficie catastale totale 111 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107,

categoria A/7, classe 1, vani 6,0, piano T-1, rendita catastale € 557,77;

-bene comune non censibile palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 11 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80/2, piano T;

-bene comune non censibile locali accessori: foglio 84, mappale 150 sub. 14 (ex mappale 150 sub. 1), Strada dei Ronchi 80, piano T.

Coerenze

Si precisa che la palazzina, composta da n. 2 unità immobiliari contornate da un bene comune non censibile, è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 3 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 4 (unità immobiliare), foglio 84 particella 150 sub 11 (bcnc), mentre i locali accessori in corpo staccato, contornati a loro volta da un bene comune non censibile, sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 3 (accessori), foglio 84 particella 150 sub 4 (accessori) e foglio 84 particella 150 sub 14 (bcnc).

Le coerenze degli immobili, a seguito del frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1, sono pertanto le seguenti:

-coerenze del bene comune non censibile della palazzina da nord in senso orario: altra proprietà, foglio 84 particella 150 sub 12, foglio 84 mappale 296 (NCT), altra proprietà

-coerenze del bene comune non censibile dei locali accessori da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 particella 150 sub 6 e 15, altra proprietà, foglio 84 particella 150 sub 13, altra proprietà.

Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari sono libere da persone, ma contengono alcuni beni mobili e materiali di varia natura e gli esecutati detengono le chiavi degli stessi.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Pratiche edilizie

Nella perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna si legge: *“Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione del complesso immobiliare di cui fa parte il fabbricato abitativo risale agli anni '60 a seguito della domanda avente ad oggetto la costruzione di n. 6 case coloniche con muretto di cinta e cancellata presentata il 10.05.1961 prot. 11344, rilascio autorizzazione n. 667/61 in data 29.05.1961, certificato di abitabilità in data 08.08.1962 n. 17366/62. Successivamente a tale data sia da parte dell'ufficio tecnico comunale che dell'archivio storico si asserisce non esserci altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.*

La costruzione con destinazione a pollai è stata eretta in virtù della comunicazione acclarata al n. 1104 presentata in data 22.09.1953 al n. 20287 di protocollo”.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale: Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 ritenne lo stato dei luoghi conforme a quanto riportato nelle schede catastali presenti in banca dati e gli identificativi riportati nel verbale di pignoramento corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita “Altre informazioni per l'acquirente”.

Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava, tra l'altro, nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l'unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 3 le seguenti indicazioni:

-*impianto elettrico*: sottotraccia e predisposto per l'allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. L'impianto elettrico presente non risulta collegato direttamente alla linea elettrica pubblica ma con buona probabilità al locale contatori presente nel lotto 4.

-*impianto idrico sanitario*: presente all'interno dell'abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L'impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica ma al pozzo artesiano presente nel lotto 5.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

-*impianto fognario*: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-*impianto termico*: stufe a legna/pellet oppure a gas.

L'impianto idrico e gas non risulta collegato alla rete pubblica ma al bombolone del gas fuori terra presente nel lotto 5.

-antenna Tv: presente.

L'Arch. Marco Butta nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l'unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 4 le seguenti indicazioni:

-*impianto elettrico*: sottotraccia e predisposto per l'allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. L'impianto elettrico presente non risulta collegato alla rete pubblica.

-*impianto idrico sanitario*: presente all'interno dell'abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L'impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all'interno della cascina.

-*impianto fognario*: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-*impianto termico*: stufe a legna/pellet oppure a gas. L'impianto gas non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all'interno della cascina.

-antenna Tv: presente.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

Altre informazioni per l'acquirente

Divisione lotti 1, 2 e 3 Catasto Fabbricati

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che al fine della corretta individuazione dei lotti 1, 2 e 3, così come meglio indicato nella planimetria dei lotti redatta dal Geom. Gramegna, si è reso necessario il frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1 nei seguenti identificativi: foglio 84 particella 150 sub. 11, foglio 84 particella 150 sub. 12, foglio 84 particella 150 sub. 13, foglio 84 particella 150 sub. 14, foglio 84 particella 150 sub. 15.

I subalterni 11 e 14 sono inseriti nel lotto 1, i subalterni 12 e 15 nel lotto 2, i subalterni 2 e 13 nel lotto 3.

Servitù da frazionamento

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia" (si intende la perizia del Geom. Pietro Gramegna), "il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 1 l'Arch. Butta specificò quanto segue:

-sul confine est del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 11 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/5/6/7/8/9/10/12/13/14/15;

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 14 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/15.

Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda, allegata 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) unitamente alla delega di vendita.

LOTTO 3

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato abitativo facente parte di un complesso immobiliare rurale** sito in **Vigevano (PV) Strada dei Ronchi n. 80**.

E' composto da quattro unità immobiliari e si presenta disposto su due piani fuori terra con porzione di area pertinenziale esclusiva, il tutto con servitù attive e passive per condotte di servizi primari, linee fognarie sia apparenti che non apparenti, nonché con i gravami delle servitù di passaggio pedonale e carraio a favore degli edifici parte del complesso e comunque come in fatto e in diritto in loco sino ad ora esercitato.

Le unità immobiliari sono perfettamente specchiate in entrambi i piani e composte da cucina, soggiorno, camera, disimpegno, bagno, al primo piano balconi. L'accesso alle unità abitative avviene per mezzo di ingresso e una scala comune.

La superficie lorda delle unità abitative è di 307,86 mq, quella dei balconi 8,14 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

-appartamento palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 7, Strada dei Ronchi 80, superficie catastale totale 64 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 64, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, piano T, rendita catastale € 115,69;

-appartamento palazzina: foglio 84, mappale 150 sub. 8, Strada dei Ronchi 80/6, superficie catastale totale 50 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 50, categoria A/4, classe 2, vani 4,0, piano T, rendita catastale € 132,21;

risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. L'impianto elettrico presente non risulta collegato alla rete pubblica.

-impianto idrico sanitario: presente all'interno dell'abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L'impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all'interno della cascina.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-impianto termico: autonomo.

L'impianto gas non risulta collegato alla rete pubblica in quanto non presente all'interno della cascina.

-antenna Tv: presente

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce per l'unità immobiliare di cui al foglio 84 mappale 150 sub. 10 le seguenti indicazioni:

-impianto elettrico: sottotraccia e predisposto per l'allaccio alla rete pubblica. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. L'impianto elettrico presente non risulta collegato direttamente alla rete pubblica, ma con buona probabilità al locale contatori presente nel lotto 4.

-impianto idrico sanitario: presente all'interno dell'abitazione. Gli impianti risultano essere stati realizzati all'epoca di costruzione del complesso immobiliare. Nel bagno sono presenti i principali sanitari in ceramica. L'impianto idrico sanitario non risulta collegato alla rete pubblica ma al pozzo artesiano presente nel lotto 5.

Gli scarichi delle varie utenze non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

-impianto fognario: collegato al pozzo perdente sito all'esterno del fabbricato

-impianto termico: stufe a legna/pellet oppure a gas.

L'impianto idrico e gas non risulta collegato alla rete pubblica.

-antenna Tv: presente.

Altre informazioni per l'acquirente

Divisione lotti 1, 2 e 3 Catasto Fabbricati

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che al fine della corretta individuazione dei lotti 1, 2 e 3, così come meglio indicato nella planimetria dei lotti redatta dal Geom. Gramigna, si è reso necessario il frazionamento del bene comune non censibile identificato al Catasto Urbano del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub. 1 nei seguenti identificativi: foglio 84 particella 150 sub. 11, foglio 84 particella 150 sub. 12, foglio 84 particella 150 sub. 13, foglio 84 particella 150 sub. 14, foglio 84 particella 150 sub. 15.

I subalterni 11 e 14 sono inseriti nel lotto 1, i subalterni 12 e 15 nel lotto 2, i subalterni 2 e 13 nel lotto 3.

Variazione sub 7 (Catasto Fabbricati foglio 84 particella 150 sub. 7)

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara che dai sopralluoghi effettuati l'appartamento identificato a Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 particella 150 sub 7 è difforme dalla planimetria depositata.

L'Arch. Butta pertanto ha effettuato la variazione e il deposito della nuova scheda catastale.

Servitù da frazionamento

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 3 l'Arch. Butta specificò quanto segue:

-sul confine ovest del bene comune non censibile identificato al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 13 è ipotizzabile una servitù di passaggio di persone, mezzi, reti ed impianti da e verso le unità immobiliari e gli accessori identificati al catasto fabbricati del Comune di Vigevano al foglio 84 mappale 150 sub 3/4/5/6/11/14/15.

Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda, allegate 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) unitamente alla delega di vendita.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 4

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **un fabbricato rurale ad uso magazzino con annessa area sito in Vigevano Strada dei Ronchi 80.**

Trattasi di un fabbricato rurale ad uso magazzino e ricovero mezzi disposto su due piani fuori terra ed adiacente fabbricato annesso dedito allo stesso utilizzo.

Il primo edificio è composto da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala a rampe rettilinee, il secondo edificio è a tutt'altezza senza partizioni interne.

La superficie lorda del magazzino a piano terra è di 229,21 mq., quella del magazzino al piano primo di 229,21 mq., quella del deposito di 229,84 mq..

Il tutto è identificato presso il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV), come segue:

-*capannoni con area pertinenziale: foglio 84, mappale 297 (ex mappali 295 e 296 soppressi)*, Strada dei Ronchi 84, categoria D/7, piano T, rendita catastale € 1.449,68.

All'epoca della perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) i beni erano censiti a Catasto Fabbricati foglio 84 porzione della particella 296 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 140).

Coerenze:

da nord in senso orario, salvo errore come meglio in fatto; foglio 84 mappale 137, foglio 84 mappale 78, foglio 84 mappale 296, foglio 84 mappale 134

Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari sono in uso agli esecutati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Pratiche edilizie

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: *“Dalla verifica effettuata presso l’archivio storico e presso l’ufficio tecnico del Comune di Vigevano non si evincono pratiche edilizie al riguardo. Vedendo la tipologia dell’edificio è presumibile che risalga ad epoca assai remota per la quale non esistono documentazioni edilizie al riguardo. Questa deduzione scaturisce dall’analisi dei documenti acquisiti presso l’archivio storico ove nella tavola di disegno della pratica edilizia N. 552 del 23-05-1939 prot. 8947 nella parte planimetrica compare rappresentato l’edificio oggetto di stima.*

Per la vendita di questo lotto oltre all’attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l’attuale particella 296, come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti”.

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita “Altre informazioni per l’acquirente”.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale

Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 evidenzia che: *“Il fabbricato non è mai stato censito a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.*

Gli identificativi catastali, mappale 140 “fabbricato rurale”, riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell’Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d’ufficio di quest’ultima che ha passato l’immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 “fabbricato in attesa di dichiarazione” attribuendogli un nuovo numero 296 di mappale.

Il fabbricato rurale deve essere censito secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita “Altre informazioni per l’acquirente”.

Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

Inoltre il tecnico riferisce che nel fabbricato: *“In un locale al piano terra è situata una cabina dell’Enel per la quale non compaiono atti di cessione all’Enel riconducibile al periodo di inizio probabilmente fatto per scrittura privata”.*

L’Arch. Marco Butta, incaricato nell’ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce con riferimento al lotto 4 le seguenti indicazioni:

“L’unico impianto presente all’interno dei due fabbricati è quello elettrico, in generale l’impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.

Al piano terra è presente una cabina elettrica di trasformazione MT/BT, è costituita dall’insieme dei dispositivi dedicati alla trasformazione della tensione fornita dalla rete di distribuzione in media tensione, in valori di tensione adatti per l’alimentazione delle linee in bassa tensione. La corrente elettrica trasformata alimenta i contatori presenti nel locale tecnico sito al piano terra del primo edificio.

Al locale contatori sono collegati sia gli edifici che compongono il lotto stesso sia i due edifici presenti nel lotto 5 e le unità immobiliare presenti nei lotti 1, 2 e 3”.

Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

Altre informazioni per l'acquirente

Divisione lotti 4 e 5 Catasto Terreni

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, specifica: *"Al fine della corretta individuazione dei lotti 4 e 5, così come meglio indicato nella planimetria per individuazione dei lotti redatta dal Geom. Gramegna (...), si è reso necessario l'accorpamento dei terreni identificati al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 295 e foglio 84 mappali 296 ed il successivo frazionamento dei terreni al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 296 e foglio 84 mappali 297."*

Accatastamento fabbricati rurali

Si precisa che i lotti 4 e 5 comprendevano le unità immobiliari censite al foglio 84 particelle 295 e 296 del Catasto Fabbricati, fabbricati rurali (ex mappali 139 e 140).

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara: *"Dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla documentazione depositata presso il Catasto Fabbricati ufficio territoriale di Pavia e della perizia del Geom. Gramegna risulta che: "I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati. Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale. I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011)". Si è proceduto con il rilievo geometrico e con l'inserimento dei due edifici al catasto fabbricati."*

Gli attuali identificativi catastali Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano sono: foglio 84 particella 297 per il lotto 4 e foglio 84 particella 296 sub. 1 per il lotto 5.

Servitù da frazionamento

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che *"oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."*

Con riferimento alle servitù relative al lotto 4 l'Arch. Butta specificò che non si sono costituite nuove servitù rispetto a quelle già presenti nella perizia del Geom. Gramegna.

Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nella CTU del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda, allegate 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) unitamente alla delega di vendita.

Descrizione degli immobili

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **due fabbricati rurali con annessa area siti in Vigevano Strada dei Ronchi 80.**

Trattasi di due fabbricati rurali utilizzati per varie e diverse attività agricole nel corso degli anni. Il primo fabbricato edificato nel 1939 è disposto su due piani fuori terra ed attualmente il piano terra di superficie lorda di 905,06 mq. è utilizzato come deposito granaglie ed essiccatoio per le granaglie, in particolare il riso. Il primo piano di superficie lorda pari a 905,06 mq. è un ex fienile ora in disuso. Il secondo fabbricato ad oggi è utilizzato come deposito e ricovero mezzi di superficie lorda pari a 571,50 mq., è composto da un ampio locale chiuso su tre lati ed un porticato, in adiacenza troviamo una pesa perfettamente funzionante che all'occasione viene ancora impiegata e il suo relativo locale comandi. Il tutto si avvale di un'ampia area di compendio di cui fanno parte i terreni agricoli.

La tettoia per ricovero mezzi e il locale pesa hanno superficie lorda pari rispettivamente a 324,90 mq. e a 9,22 mq..

Il tutto è identificato presso:

il Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV):

-*capannoni con area pertinenziale: foglio 84, mappale 296 sub. 1 (ex mappali 295 e 296 soppressi), Strada dei Ronchi 84, categoria D/7, piano T-1, rendita catastale € 6.709,20;*

All'epoca della perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) i beni erano censiti a Catasto Fabbricati foglio 84 particella 295 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 139) e porzione della particella 296 cat. F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" (ex fabbricato rurale censito a Catasto Terreni del foglio 84 mappale 140).

il Catasto Terreni del Comune di Vigevano (PV):

-*terreno: foglio 84, mappale 147 (ex mappale 87), qualità risaia stab, classe 3, superficie 15 mq., reddito dominicale euro 0,17, reddito agrario euro 0,08.*

Le particelle 84 e 142 del foglio 84 di Catasto Terreni pignorate e indicate nella perizia di stima del Geom. Gramegna (24.6.2019) sono state soppresse e unite al foglio 84 n. 296 (*Variazione in soppressione del 30.12.2022, pratica n. PV0102595, in atti dal 30.12.2022 – Tipo Mappale – presentato il 30.12.2022 (n. 102595.1/2022)*).

Coerenze:

da nord in senso orario in un sol corpo, salvo errore come meglio in fatto: foglio 84 mappale 134, mappale 297, mappale 78 e mappale 150; foglio 84 mappale 145, foglio 84 mappale 158; foglio 84 mappale 145, mappale 87, mappale 146, mappale 11, mappale 83 e mappale 82; foglio 84 mappale 82, mappale 131 e mappale 144.

Stato di possesso dei beni

Le unità immobiliari sono in uso agli esecutati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastaliPratiche edilizie

La perizia del 24.6.2019 del CTU Geom. Pietro Gramegna evidenzia: "Dalla verifica effettuata presso l'archivio storico del Comune di Vigevano si evince che la costruzione entrambe i fabbricati risale all'anno 1939 a seguito della relativa autorizzazione n. 552 prot. 8947 del 23.05.1939,

successivamente per il locale ad uso deposito e ricovero mezzi è stata presentata domanda in data 04.05.1960 prot. n. 11538 e relativa autorizzazione del 10.06.1960 n. 539/60, l'ufficio tecnico comunale e l'archivio storico asseriscono non vi siano altre pratiche edilizie per l'immobile de quo.

Per la vendita di questo lotto oltre all'attribuzione di categoria catastale e relativa rendita con pratica docfa, occorrerà frazionare l'attuale particella 296, come meglio indicato nella planimetria allegata di individuazione dei lotti".

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

Conformità urbanistico-edilizia e catastale

Conformità catastale

Il CTU Geom. Pietro Gramegna nella perizia del 24.6.2019 evidenzia che: "I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati.

Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 "fabbricato rurale", riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 "fabbricato in attesa di dichiarazione" attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale.

I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011).

Le particelle 142 e 147 del foglio 84 risultano ancora in capo alla precedente ditta catastale, occorre procedere con una voltura dell'atto di acquisto Notaio Roberto Borri del 26.11.1991 nn. 9045/1320."

Vedasi anche quanto esposto nel paragrafo del presente avviso di vendita "Altre informazioni per l'acquirente".

Impianti

Il CTU Geom. Pietro Gramegna segnalava nella perizia del 24.6.2019 che gli impianti sono sprovvisti di certificazioni energetiche.

L'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, nella propria relazione impianti del 21.3.2023 fornisce con riferimento al lotto 5 le seguenti indicazioni:

-primo fabbricato

*"L'edificio è dotato di impianto elettrico, si precisa che l'immobile non è collegato alla linea elettrica pubblica ma al locale contatori **presente nel lotto 4.***

In generale l'impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.

Nell'unità immobiliare è presente anche l'impianto del gas utilizzato dall'essiccatoio. Si precisa che l'edificio non è collegato alla linea del gas pubblica ma ad un bombolone fuori terra presente nell' lotto stesso".

-secondo edificio

*"L'edificio è dotato di impianto elettrico, si precisa che l'immobile non è collegato alla linea elettrica pubblica ma al locale contatori **presente nel lotto 4.***

In generale l'impianto di illuminazione è realizzata con canaline esterne e plafoniere con tubi al neon, risultano presenti anche dei piccoli quadri elettrici che forniscono corrente elettrica sia a 220 v che a 380 v. Gli impianti risultano vetusti ed in uno stato manutentivo non ottimale.

L'impianto idrico sanitario presente nei bagni risulta collegato al pozzo ardesiano presente nel lotto stesso. I bagni non sono collegati alla fognatura comunale in quanto non presente all'interno della cascina.

In aderenza al capannone è collocata una pesa ponte con piattaforma in ferro per automezzi utilizzata saltuariamente. La strumentazione ed il controllo della pesa sono all'interno di un locale

accessorio costruito a ridosso del capannone stesso”.

Avvertenze ex art. 173-quater disp. att. c.p.c.:

L'aggiudicatario, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della L. n. 47/1985 nei termini prescritti da tali articoli.

Certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Governo del Territorio e Tutela del Paesaggio della Città di Vigevano in data 13 agosto 2024 (n. 2024/65846 Prot. Gen.) certifica che “l'area censita al C.T., Fg. 84, Mapp. 147, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

P.G.T. VIGENTE

PIANO delle REGOLE.

-Art. 45 – Aree non comprese nel perimetro di Interesse Comunale

P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

-Art. 8 – Zona C2 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse paesaggistico

VINCOLI

-Vincolo paesaggistico imposto ai sensi del D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 142 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Leggi 1497/39 e 431/85)

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

-Fattibilità Geologica – CLASSE 1”

Altre informazioni per l'acquirente

Divisione lotti 4 e 5 Catasto Terreni

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, specifica: “*Al fine della corretta individuazione dei lotti 4 e 5, così come meglio indicato nella planimetria per individuazione dei lotti redatta dal Geom. Gramegna (...), si è reso necessario l'accorpamento dei terreni identificati al CT dei comune di Vigevano al foglio 84 mappali 295 e foglio 84 mappali 296 ed il successivo frazionamento dei terreni al CT del comune di Vigevano al foglio 84 mappali 296 e foglio 84 mappali 297.*”

Accatastamento fabbricati rurali

Si precisa che i lotti 4 e 5 comprendevano le unità immobiliari censite al foglio 84 particelle 295 e 296 del Catasto Fabbricati, fabbricati rurali (ex mappali 139 e 140).

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, dichiara: “*Dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla documentazione depositata presso il Catasto Fabbricati ufficio territoriale di Pavia e della perizia del Geom. Gramegna risulta che: “I fabbricati rurali non sono mai stati censiti a Catasto Fabbricati, quindi non esistono schede catastali presenti in banca dati. Gli identificativi catastali, mappali 139 e 140 “fabbricato rurale”, riportati nel verbale di pignoramento non sono più corrispondenti a quanto presente in banca dati dell'Agenzia delle Entrate, conseguente al provvedimento d'ufficio di quest'ultima che ha passato l'immobile a Catasto Fabbricati con la categoria F/6 “fabbricato in attesa di dichiarazione” attribuendogli un nuovo numeri 295 e 296 di mappale. I fabbricati rurali devono essere censiti secondo le norme di Legge (termine scaduto il 30 novembre 2012, ex art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011)”. Si è proceduto con il rilievo geometrico e con l'inserimento dei due edifici al catasto fabbricati.*”

Gli attuali identificativi catastali Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano sono: foglio 84 particella 297 per il lotto 4 e foglio 84 particella 296 sub. 1 per il lotto 5.

Voltura

Nella relazione di frazionamento dell'8.2.2023 l'Arch. Marco Butta, incaricato nell'ambito della procedura esecutiva, precisa che dall'analisi della perizia del Geom. Gramegna e dalla documentazione depositata presso il Catasto Terreni dell'ufficio territoriale di Pavia i terreni identificati al C.T. Comune di Vigevano foglio 84 particella 142 e foglio 84 particella 147 risultavano ancora in capo alla precedente ditta catastale. Previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del 2.12.2022 l'Arch. Butta ha eseguito la volturazione dei terreni secondo quanto riportato nell'atto di compravendita redatto dal Notaio Roberto Borri del 26.11.1991 rep. 9045 e trascritto il 13.12.1991 presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia ufficio di Vigevano ai nn. 9263/6697.

Servitù da frazionamento

L'Arch. Butta in data 26.1.2024 precisava con mail al delegato alla vendita che "oltre alle servitù identificate in perizia, il frazionamento potrebbe generare nuove servitù sulle particelle costituite e comprese nei lotti 1/2/3. Tutte le servitù che si potrebbero costituire non sono state trascritte in quanto nuove."

Con riferimento alle servitù relative al lotto 5 l'Arch. Butta specificò che non si sono costituite nuove servitù rispetto a quelle già presenti nella perizia del Geom. Gramegna.

Vincoli giuridici

Secondo il CTU Geom. Pietro Gramegna non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima del Geom. Pietro Gramegna e nelle relazioni tecniche dell'Arch. Marco Butta anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda, allegate 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) unitamente alla delega di vendita.

Per il lotto 1:

**al valore d'asta di € 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque e centesimi zero)
offerta minima € 29.531,25 (euro ventinovemilacinquecentotrentuno e centesimi venticinque).**

Per il lotto 3:

**al valore d'asta di € 43.312,50 (euro quarantatremilatrecentododici e centesimi cinquanta)
offerta minima € 32.484,38 (euro trentaduemilaquattrocentoottantaquattro e centesimi trentotto).**

Per il lotto 4:

**al valore d'asta di € 40.218,75 (euro quarantamiladuecentodiciotto e centesimi settantacinque)
offerta minima € 30.164,06 (euro trentamilacentosessantaquattro e centesimi sei).**

Per il lotto 5:

**al valore d'asta di € 143.594,44 (euro centoquarantatremilacinquecentonovantaquattro e centesimi quarantaquattro)
offerta minima € 107.695,83 (euro centosettemilaseicentonovantacinque e centesimi ottantatre).**

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

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il proprio portale www.astetelematiche.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 minorente 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 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 simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

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, nonché copia del permesso o carta di soggiorno;
- 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 descritta);
- 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 PROC. ESEC. IMM. RGE N. 755/2018 TRIB. PAVIA, IBAN IT02 F056 9611 3000 0000 6809 X50, accesso 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"; 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 esecutati, 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'acquisito 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

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.

[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) con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:

aa) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

bb) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

In tale ipotesi sub bb) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

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;

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;

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.

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.

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

Pavia, 22 marzo 2025

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Cristina Loardi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®