Tribunale di Pavia
Sezione Fallimentare
G.D. Dott. Rocca
Liquidazione Giudiziale n. 25/2024

custode giudiziario: **IVG Pavia – Lodi**

Tel. 0382539013 e-mail: info@ivgpavialodi.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

1° ESPERIMENTO

L'Avv. Laura Sambartolomeo, con Studio in Voghera (PV) via Cairoli n. 9, tel. 0383.214254 e.mail segreteria@studiolegalesambartolomeo.it, nella qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe indicata;

VISTO

il provvedimento di approvazione del programma di liquidazione in data 28/04/2025 con il quale il G.D. Dott. Rocca ha autorizzato il predetto Curatore alle operazioni di vendita asincrona telematica (articolo 24 DM 32/2015), come da protocollo della Sezione del Tribunale di Pavia, dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura come appresso descritti;

A V V I S A C H E

tramite il portale di Astalegale.net S.p.a www.spazioaste.it **il giorno 23 settembre 2025 alle ore 14.30 per il lotto A e alle ore 15.30 per il lotto B; il giorno 24 settembre 2025 alle ore 14.30 per il lotto C e alle ore 15.30 per il lotto D,** avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO A:

In Comune di Pavia, Via San Pietro in Verzolo n. 51.

Piena ed intera proprietà di appartamento situato al piano terzo (quarto fuori terra) facente parte di edificio condominiale denominato "Condominio San Pietro", costituito da soggiorno, cucina, due camere, bagno con relativo disimpegno, due balconi in lato di nord e sud e ripostiglio; tale unità è servita da vano scala e ascensore di collegamento con gli altri piani che costituisce parte comune; è presente inoltre un locale cantina posto al piano primo interrato.

Al piano seminterrato esterno è situata inoltre l'autorimessa.

Gli immobili risultano così censiti al Comune di Pavia:

Abitazione:

N.C.E.U. Sezione B Fg. 19 mapp. 1271 sub.10, via San Pietro in Verzolo n.51 P3 - PS1 cat. A/3 Classe 3 Consistenza 5 vani rendita Euro 464,81zona censuaria 2;

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

Autorimessa:
N.C.E.U. Sezione B Fg. 19 mapp. 1271 sub. 124, via San Pietro in Verzolo n.55 PS1 cat. C/6 Classe 3 Consistenza 12 mq rendita Euro 68,79 zona censuaria 2;

Coerenze:

Coerenze da nord e proseguendo in senso orario:
All'appartamento:
via San Pietro in Verzolo, altra unità immobiliare, enti comuni, cortile comune, altra proprietà.
Alla cantina:
via San Pietro in Verzolo, altra proprietà, corridoio comune, altra proprietà.
All'autorimessa:
spazio di manovra comune, altra proprietà su tre lati.

Stato di possesso:

Immobile libero.

Vincoli ed oneri giuridici

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: nessuno
Altre limitazioni d'uso: nessuno

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:
L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione rilasciata dal comune di Pavia in data 26/08/1968 n. 6002 PG 1968 n. 300 UT 513 LE;
- Denuncia di inizio attività in data 19/11/1996 al n. PG 27244/96 – UT n. 1/97.

Accertamento di conformità Catastale:
Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi la situazione corrisponde.

Pratiche edilizie

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
- Licenza di costruzione rilasciata dal comune di Pavia in data 26/08/1968 n. 6002 PG 1968 n. 300 UT 513 LE.
- Denuncia di inizio attività in data 19/11/1996 al n. PG 27244/96 – UT n. 1/97.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione (spese condominiali): l'importo di tali spese ammonta a circa Euro 1.000,00.
Spese Straordinarie deliberate: l'importo di tali spese ammonta a circa Euro 557,74.
Spese condominiali non pagate: risultano spese insolute per gestioni d'esercizio pari ad un importo di euro 8.332,56.
Altre spese: nessuna
Cause in corso: non risultano cause trascritte.
L'appartamento viene venduto arredato come da descrizione che segue:
Cucina:
cucina su misura in legno di colore marrone, bianco e verde chiaro, composta da mobili e pensili con ante e cassetti, completa di colonna frigo con frigorifero ad incasso Tecnogas, forno marca Candy, piano cottura a 4 fuochi marca Magic Flame, doppio lavello con gocciolatoio, completa anche di tavolo con n. 2 sedie.

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

Sala:
mobile della sala in legno color marrone e panna, composto da 2 cassettoni nella parte bassa, colonna con anta nella parte destra, colonna con 4 cassetti, mobile con serranda e anta nella parte sinistra, n.3 piccole mensole nella parte centrale e n. 2 mensole nella parte superiore; tavolo da pranzo in legno color marrone con apertura a libro; n. 6 sedie struttura in legno e seduta in tessuto color verde.
Antibagno:
mobile in legno color grigio con 1 anta a vetro; lavatrice Electrolux time care 500 1-8kg.
Camera da letto:
poltroncina con rotelle; mobile cassettiera in legno a 3 cassetti; letto matrimoniale struttura in legno e rete matrimoniale a doghe: n.2 comodini in legno a 2 cassetti; armadio di grandi dimensioni in legno, a 5 ante scorrevoli di cui 2 a specchio.
Cameretta: letto singolo struttura in ferro con materasso
Bagno:
mobile del bagno in legno color panna con 3 ante e 3 cassetti nella parte bassa, piano con lavello nella parte intermedia, specchio con 3 mensoline e 2 faretti nella parte superiore
Cantina:
forno marca Tecnogas; letto singolo struttura in ferro; materasso singolo.
Gli arredi sono stati stimati in euro 1500,00 ed il relativo valore è compreso nel valore a base d'asta.
Si segnala che eventuali costi per gli aggiornamenti catastali e di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario e sono stati comunque già detratti dal valore di stima.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)
al valore d'asta di € 101.170,00 (centounomilacentosettanta/00)
offerta minima € 75.878,00 (settantacinquemilaottocentosettantotto/00)
In caso di gara *ex* art. 573 cpc eventuali **offerte in aumento** non potranno essere inferiori a: **€ 1.000,00 (euro mille)**
LOTTO B:
Parte B.1
In Comune di Ozzero (MI) Via Venticinque Aprile n.22
Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare abitazione per il conduttore (foglio 3 mappale 23 subalterno 1) distribuita su due piani fuori terra: il piano terreno si articola in soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, con vano scala di collegamento con il piano inferiore (sono presenti inoltre due terrazzi coperti in lato di sud ed un terrazzo coperto in lato di nord); il piano seminterrato è suddiviso in locale caldaia e locali accessori all'abitazione.
Al piano seminterrato è situata inoltre l'autorimessa (foglio 3 mappale 23 subalterno 2).
In corpo staccato è presente un fabbricato adibito a box (foglio 3 mappale 24 subalterno 702).
Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):
Villa unifamiliare - abitazione:
N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 1, via Venticinque Aprile n.22 PT - PS1 cat. A/7 Classe 2 Consistenza 8,5 vani Superficie catastale 236 mq. rendita Euro 899,93;
Villa unifamiliare - autorimessa:
N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 23 sub. 2, via Venticinque Aprile n.22 PS1 cat. C/6 Classe 1 Consistenza 78 mq. Superficie catastale 78 mq. rendita Euro 145,02;
Box:
N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 702, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. C/6 Classe 1 Consistenza 50 mq. Superficie catastale 80 mq. rendita Euro 92,96.

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

Coerenze Lotto B (Parte B.1 e Parte B.2 in un sol corpo) partendo da nord in senso orario: Foglio 3 Mappali 292, 25, 195, 299.

Stato di possesso:

Al momento del sopralluogo avvenuto in data 17 maggio 2024 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dalla proprietà. Attualmente rilascio spontaneo già in corso.

Vincoli ed oneri giuridici:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

Atti di asservimento urbanistico: atto vincolo edilizio trascritto il 25-3-1987 reg. generale 3466 reg. part. 2535

Altre limitazioni d'uso: trattasi di abitazione per il conduttore dell'attività agricola; servitù di passaggio atto notaio Battaglia Domenico del 18/01/1991 trascritto a Pavia il 16/02/1991, Registro Particolare 1807 - Registro Generale 2201.

Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali

Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Villa unifamiliare e autorimessa:

Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di una abitazione per il custode e un'abitazione per il conduttore.

Concessione edilizia n.7/81del 20-5-1981 avente per oggetto: ampliamento della casa di abitazione del custode di cui alla pratica 2/1978.

Concessione edilizia n.27/81 del 16-12-1981 per varianti in corso d'opera alla PE n.2/78.

Concessione edilizia n.26/95 del 13-9-1995 per completamento della recinzione del lotto, costruzione copertura terrazzo nord ovest – casa di abitazione.

Alle pratiche sopra descritte non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti difformità a livello di partizioni interne ed alcune difformità esterne (tra cui la presenza di una tettoia) per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001, previa verifica di compatibilità paesaggistica.

Box: Concessione edilizia n.11/1999 del 17-6-1999 avente per oggetto costruzione di n.3 box per autovetture.

Alla pratica sopra descritta non risulta allegato il certificato di abitabilità.

Sono presenti modifiche interne, esterne oltre al diverso posizionamento per le quali la sanatoria deve rispettare quanto previsto dal DPR n.380/2001.

Riferisce il CTU che per la sanatoria sono necessari pareri, verifiche statiche per le quali non è possibile procedere ad una quantificazione dei costi per i predetti accertamenti.

Accertamento di conformità Catastale:

Dal confronto tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi la situazione non corrisponde.

Necessita aggiornamento della mappa tramite procedura pregeo e redazione di nuove planimetria tramite procedura Docfa.

I costi previsti sono euro 3.500,00 oltre IVA e CPA in totale euro 4.483,50, diritti catastali euro 324,00. Totale aggiornamento catastale euro 4.807,50.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di unità immobiliari ad uso residenziale abitazione per il conduttore

Cause in corso: non risultano cause trascritte

Pratiche edilizie

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:

Villa unifamiliare e autorimessa:

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

Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode e un'abitazione per il conduttore.
Concessione edilizia n.7/81del 20-5-1981 avente per oggetto: ampliamento della casa di abitazione del custode di cui alla pratica 2/1978.
Concessione edilizia n.27/81 del 16-12-1981 per varianti in corso d'opera alla PE n.2/78.
Concessione edilizia n.26/95 del 13-9-1995 per completamento della recinzione del lotto, costruzione copertura terrazzo nord ovest – casa di abitazione.
Alle pratiche sopra descritte non risulta allegato il certificato di abitabilità.
Box:
Concessione edilizia n.11/1999 del 17-6-1999 avente per oggetto costruzione di n.3 box per Autovetture.
La situazione dei luoghi non corrisponde con la documentazione presente nelle pratiche edilizie.
Parte B.2
in Comune di Ozzero (MI) - Via Venticinque Aprile n.22
Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 703 - Piena ed intera proprietà di capannone a forma di "L" con portico adiacente al lato longitudinale verso Est, suddiviso in due depositi cereali, uno spazio di collegamento fra i due depositi, un ripostiglio con accesso da esterno, due locali (di cui uno adibito a stoccaggio fitofarmaci) aventi entrambi accesso da esterno; inoltre una parte del capannone risulta distribuita su due piani fuori terra: la porzione al piano terra si articola in tre uffici, un disimpegno con locale W.C., un ingresso ed un locale W.C. avente accesso da esterno.
Foglio 3 Mappale 24 Subalterno 803 - Piena ed intera proprietà di porzione di capannone a destinazione residenziale al servizio dell'attività agricola ubicata al piano primo (accessibile mediante scala con accesso da capannone piano terra sub. 703) che si articola in soggiorno, cucina, ripostiglio, due disimpegni, due camere ed un locale bagno.
Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):
Capannone: N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 703, via Venticinque Aprile n.22 PT cat. D/7 - rendita Euro 22.718,00;
Appartamento pertinenziale capannone: N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 24 sub. 803, via Venticinque Aprile n.22 P1 cat. A/3 Classe 4 Consistenza 6,0 vani Superficie catastale 126 mq. escluse aree scoperte 126 mq. rendita Euro 325,37.
Coerenze Lotto B (Parte B.1 e Parte B.2 in un sol corpo) partendo da nord in senso orario:
Foglio 3 Mappali 292, 25, 195, 299.
Stato di possesso:
Immobile libero.
Vincoli e oneri giuridici:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna.
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: atto vincolo edilizio trascritto il 25-3-1987 reg. generale 3466 reg. part. 2535.
Altre limitazioni d'uso: trattasi di immobile ad uso agricolo in quanto i titoli edilizi (ove presenti) indicano immobile a destinazione agricola.
Oneri di regolarizzazione urbanistico - edilizi e/o catastali
Accertamento di conformità Urbanistico - Edilizia:
L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode, un'abitazione per il conduttore e capannone (si precisa che nella Concessione rilasciata risulta indicata la costruzione di un'abitazione per il custode e di un'abitazione per il conduttore, mentre nei disegni allegato risulta anche il capannone).
- Concessione edilizia n.41/82 prot. 457 del 30/10/1982 relativa alla costruzione di pensilina.
- Concessione edilizia n.40/85 prot. 1122 del 20/12/1986 relativa ad ampliamento capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, cereali – granaglie.
- Concessione edilizia n.22/87 prot. 1690 del 12/09/1987 per realizzazione di nuovo essicatoio.

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

- Concessione edilizia n.23/87 prot. 1681 del 15/07/1988 relativa alla costruzione di uffici all'interno del capannone esistente adibito a deposito di cereali.
- Concessione edilizia n.30/1988 prot. 1682 del 28/05/1990 relativa alla costruzione di pensilina a copertura dell'aia.
- Concessione edilizia n.5/1988 prot. 457 del 20/01/1990 relativa alla costruzione di un locale all'interno del capannone esistente, da adibire a deposito concimi – agibilità n.5/88 del 15/05/1990.
- Avviso di rilascio Concessione edilizia n. 9/92 del 25/06/2001 con richiesta di integrazioni e pagamento oneri: per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale si segnala che la concessione edilizia non risulta rilasciata. Pertanto, detta porzione di ampliamento risulta non autorizzata (e pertanto abusiva).
- Permesso di costruire in sanatoria n.15/2015 del 5-4-2016 per la realizzazione di nuovo impianto essicatoio e ampliamento del portico.

Da un raffronto dello stato dei luoghi con gli elaborati grafici allegati alle Pratiche Edilizie la situazione non corrisponde allo stato dei luoghi.
Si segnala che il CTU non è stato in grado di pronunciarsi in merito alla possibilità di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 (visto anche la rilevante superficie dell'immobile), in quanto si rende necessario procedere sia con alcune verifiche statiche (che esulano dalla competenza del medesimo), sia con la definizione delle seguenti pratiche edilizie:
- Richiesta Permesso di costruire n. 9/92 del 05/06/1992, in quanto era stata effettuata da parte del Comune di Ozzero in data 25/06/2001 una richiesta di integrazioni e pagamento oneri mai assolta.

Si precisa comunque che per la definizione delle pratiche non complete giacenti presso l'ufficio tecnico comunale necessita l'applicazione di quanto previsto dal DPR 380/2001.
La destinazione d'uso dell'immobile (per la parte autorizzata) è quella agricola. Per l'utilizzo con diversa destinazione occorre pratica edilizia di variazione di destinazione d'uso nel rispetto di quanto previsto dal DPR 380/2001.
Accertamento di conformità Catastale:
Vi è corrispondenza tra la scheda catastale N.C.E.U. e lo stato dei luoghi.

Altre informazioni per l'acquirente

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese normali per la gestione di un capannone destinato a magazzino e di un'unità adibita a residenza / uffici.
E'presente, oltre alle normali utenze (elettrica, gas, telefonica, acquedotto), un'utenza di Acqua pubblica relativa al pozzo antincendio avente un canone annuo relativo all'anno 2024 di euro 156,36.
Cause in corso: non risultano cause trascritte.

Pratiche edilizie

L'edificio è stato realizzato in forza delle seguenti pratiche edilizie:
- Concessione edilizia n.2/1978 del 27-7-1978 relativa alla costruzione di un'abitazione per il custode, un'abitazione per il conduttore e capannone (si precisa che nella Concessione rilasciata risulta indicata la costruzione di un'abitazione per il custode e di un'abitazione per il conduttore, mentre nei disegni allegato risulta anche il capannone).
- Concessione edilizia n.41/82 prot. 457 del 30/10/1982 relativa alla costruzione di pensilina.
- Concessione edilizia n.40/85 prot. 1122 del 20/12/1986 relativa ad ampliamento capannone ad uso deposito attrezzi agricoli, cereali – granaglie.
- Concessione edilizia n.22/87 prot. 1690 del 12/09/1987 per realizzazione di nuovo essicatoio.
- Concessione edilizia n.23/87 prot. 1681 del 15/07/1988 relativa alla costruzione di uffici all'interno del capannone esistente adibito a deposito di cereali.
- Concessione edilizia n.30/1988 prot. 1682 del 28/05/1990 relativa alla costruzione di pensilina a copertura dell'aia.
- Concessione edilizia n.5/1988 prot. 457 del 20/01/1990 relativa alla costruzione di un locale all'interno del capannone esistente da adibire a deposito concimi – agibilità n.5/88 del 15/05/1990.
- Avviso di rilascio Concessione edilizia n. 9/92 del 25/06/2001 con richiesta di integrazioni e pagamento oneri: per quanto messo a disposizione dall'ufficio tecnico comunale la Concessione edilizia non risulta rilasciata. Pertanto detta porzione di ampliamento risulta non autorizzata (e pertanto abusiva).

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

- Permesso di costruire in sanatoria n.15/2015 del 5-4-2016 per realizzazione di nuovo impianto essicatoio e ampliamento portico.
Si segnala che eventuali costi per gli aggiornamenti catastali e di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario e sono stati comunque già detratti dal valore di stima.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)
al valore d'asta di € 603.369,00(seicentotremilatrecentosessantanove/00)
offerta minima € 452.527,00 (quattrocentocinquantaduemilacinquecentoventisette/00).
In caso di gara *ex* art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 1.000,00 (euro mille)
LOTTO C:
piena ed intera proprietà di terreni agricoli ubicati nel Comune di Ozzero (MI).
Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):
N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 porz. AA bosco misto classe 1 superficie are 05 ca 00 R.D. 1,03- R.A. 0,15;
N.C.T. Fg. 3 mapp. 32 porz. AB bosco alto classe 2 superficie are 00 ca 90 R.D. 0,12- R.A. 0,01;
N.C.T. Fg. 3 mapp. 205 semin. irrig classe 1 superficie ha 1 are 79 ca 84 R.D. 156,04 - R.A. 171,83;
Coerenze da nord e proseguendo in senso orario:
Foglio 3 mapp. 30, 31, canale, mapp.259, 203, 60.
Stato di possesso:
Al momento del sopralluogo da parte del CTU (avvenuto in data 18-7-2024) gli appezzamenti di terreno risultavano coltivati per circa metà nel lato prospiciente il mappale 60.
Non risultano contratti attivi d'affitto.
Vincoli e oneri giuridici:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
Altre limitazioni d'uso: vedasi certificato di destinazione urbanistica.
Altre informazioni per l'acquirente
Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative alla gestione di un appezzamento di terreno agricolo oltre alle spese dovute al consorzio di bonifica ex Ticino Villoresi quale contributo per la conservazione della rete e degli impianti.
Altre spese: nessuna.
Situazione Urbanistica:
Il CTU ha provveduto in data 13/09/2024 prot. 4304 a richiedere CDU, relativo alle aree oggetto di perizia, riportante i seguenti dati.
1) Mappali di cui al C.T. Fg. 3 n. 205 - 32
Nell'ambito del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), strumento urbanistico vigente del Comune di Ozzero, il suddetto immobile risulta avere la seguente destinazione urbanistica: "ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO: Zone G2: zone di pianura irrigua a prevalente vocazione agricola";
parte FASCE DI RISPETTO E VINCOLO DI INEDIFICABILITA': fascia di inedificabilità di fossi e canali pari a 5 mt. ex R.R.3/2010.
Studio geologico:
parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI;
parte Classe di fattibilità geologica 4rp reticolo idrico – pozzi idropotabili FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI.
I suddetti dati sono desunti dal Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ozzero Prot. n. 0000708/2025 del 10/02/2025.

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

Si segnala che eventuali costi per gli aggiornamenti catastali e di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario e sono stati comunque già detratti dal valore di stima.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)
al valore d'asta di € 63.152,00 (sessantatremilacentocinquantadue/00)
offerta minima € 47.364,00 (quarantasettemilatrecentosessantaquattro/00).
In caso di gara *ex* art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 1.000,00 (euro mille).
LOTTO D:
piena ed intera proprietà di terreni agricoli ubicati nel Comune di Ozzero (MI).
Gli immobili risultano così censiti al Comune di Ozzero (MI):
Area urbana:
N.C.E.U. Fg. 3 mapp. 195, via Venticinque Aprile SNC PT cat. F/1 - Consistenza 3818 mq.;
N.C.T. Fg. 3 mapp. 25 semin. irrig classe 1 superficie ha 2 are 16 ca 95 R.D. 188,24 - R.A. 207,28;
N.C.T. Fg. 3 mapp 294 seminativo classe 1 superficie are 66 ca 05 R.D. 42,64 - R.A. 40,93;
Si segnala che il mappale 195 del foglio 3, identificato catastalmente come area urbana, nella normalità dei casi l'area urbana è una superficie adibita a corte, priva di fabbricati che ha una forte valenza urbana; nel caso in oggetto l'area si configura come terreno agricolo in continuità con le superfici di sud e di est adiacente, pertanto necessita il passaggio all'N.C.T..
L'onorario per tale pratica può essere stimato in Euro 150,00 oltre IVA e cpa, per un totale di Euro 192,15.
Coerenze da nord e proseguendo in senso orario:
mapp. 24, 292, 288, 289, 58, 291, 290, 148, 57, 295, 299.
Stato di possesso:
Al momento del sopralluogo da parte del CTU (avvenuto in data 18-7-2024), gli appezzamenti di terreno risultavano coltivati.
Non risultano contratti attivi d'affitto.
Vincoli e oneri giuridici:
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna
Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna
Atti di asservimento urbanistico: nessuno.
Altre limitazioni d'uso: vedasi certificato di destinazione urbanistica; su mappale 294 (ex 48) servitù di passaggio atto notaio Battaglia Domenico del 18/01/1991 trascritto a Pavia il 16/02/1991, Registro Particolare 1807 - Registro Generale 2201.
Altre informazioni per l'acquirente
Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative alla gestione di un appezzamento di terreno agricolo oltre alle spese dovute al consorzio di bonifica ex Ticino Villoresi quale contributo per la conservazione della rete e degli impianti.
Altre spese: nessuna.
Situazione urbanistica:
Il CTU ha provveduto in data 13/09/2024 prot. 4304 a richiedere CDU, relativo alle aree oggetto di perizia, riportante i seguenti dati.
Foglio 3 mapp. n. 25:
P.G.T. VIGENTE:
• parte AREE EXTRAURBANE: Zone EA1: aree produttive agricole
• parte ZONE SOGGETTE ALLA NORMATIVA DEL PARCO DEL TICINO: Zone G2: zone di pianura irrigua a prevalente vocazione agricola-;
P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:
• parte PERIMETRO ZONE "IC" Zone di iniziativa comunale orientata".
• parte ZONE "G2" Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola

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

STUDIO GEOLOGICO:
• parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
• parte Classe di fattibilità geologica 4rp reticolo idrico – pozzi idropotabili FATTIBILITA' CON gravi limitazioni
Foglio 3 mapp. n. 195-294:
P.G.T. VIGENTE:
• AREE EXTRAURBANE: Zone EA1: aree produttive agricole
P.T.C. PARCO TICINO VIGENTE:
PERIMETRO ZONE "IC" Zone di iniziativa comunale orientata".
STUDIO GEOLOGICO:
parte Classe di fattibilità geologica 3as fascia di scarpata alluvionale FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI
• parte Classe di fattibilità geologica 2pgt piana alluvionale superiore FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI
I suddetti dati sono desunti dal Certificazione di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ozzero Prot. n. 0000708/2025 del 10/02/2025.
Si segnala che eventuali costi per gli aggiornamenti catastali e di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale saranno a carico dell'aggiudicatario e sono stati comunque già detratti dal valore di stima.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)
al valore d'asta di € 109.010,00 (centonovemiladieci/00)
offerta minima € 81.758,00 (ottantunomilasettecentocinquantotto/00).
In caso di gara *ex* art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: € 1.000,00 (euro mille).

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

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.

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

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

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

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.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercitanti 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 bollo[1] in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

---

[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.

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

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 similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

• copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

• se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;

• qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;

• qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;

• se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);

• se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;

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

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

6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente **IBAN: IT72M0832456400000000617001,** intestato a Tribunale di Pavia liquidazione giudiziale n. 25/2024, acceso presso BCC CENTROPADANA filiale di Voghera, **con la seguente causale: Liquidazione Giudiziale n. 25/2024 Trib. Pavia, 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.

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

9. AGGIUDICAZIONE

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

10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato *ex* art. 2, comma settimo, DM 227/2015) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

[B]
DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) deve essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, trattenimento a titolo di multa della cauzione versata ed eventuale condanna al risarcimento del danno *ex* art. 177 disp. att. c.p.c.; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00

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

- € 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.

[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*

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 all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

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'acquisito;

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

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.
Per tutto quanto non direttamente contemplato dal presente avviso si rimanda alla legge e al regolamento ministeriale sulla vendita telematica.
Voghera, 20 giugno 2025

Il Curatore
Avv. Laura Sambartolomeo

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