

TRIBUNALE DI PAVIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio Codega
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 163/2023 R.G.E.

Custode Giudiziario LOTTO 1: Istituto Vendite Giudiziarie di Pavia - Lodi
Tel. 0382/539013 - e-mail: immobiliare@ivgpavialodi.it
Pavia (PV) – Via Saragat n. 19

Custode Giudiziario LOTTI 2-3-4-5-6: IFIR Piemonte s.r.l. – Istituto Vendite Giudiziarie
Tel. 0381/691137 - e-mail: richiestevisite.vigevano@ifir.it
Vigevano (PV) – Strada dei Rebuffi n. 43

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I ESPERIMENTO

L'Avv. Paola Stevanin, con studio in Vigevano (PV) – Corso Giuseppe Garibaldi n. 39, tel. 0381/312306, e-mail: paolastevanin@virgilio.it - P.E.C.: paola.stevanin@vigevano.pecavvocati.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pavia con ordinanza ex art. 591 *bis* c.p.c. emessa in data 03.07.2024 e comunicata a mezzo P.E.C. in data 19.07.2024, vista altresì l'ordinanza emessa in data 31.10.2024 e depositata in data 04.11.2024,

AVVISA CHE

tramite il portale www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie InLinea s.p.a.) **il giorno 01 LUGLIO 2025, alle ore 10,00 per il LOTTO 1, alle ore 11,00 per il LOTTO 2, alle ore 12,00 per il LOTTO 3, alle ore 15,00 per il LOTTO 4, alle ore 16,00 per il LOTTO 5 ed alle ore 17,00 per il LOTTO 6**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO 1
COMUNE DI MARCIGNAGO (PV) – VIA UMBERTO I N. 55

piena proprietà di più edifici adiacenti, in pessime condizioni di manutenzione e conservazione, costituiti da un portico-tettoia di recente costruzione, un locale ad uso deposito con sovrastante casero, un locale ad uso autorimessa con sovrastante casero ed un altro locale ad uso deposito. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Umberto I, attraverso portone pedonale e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso un cortile in comune con altre proprietà.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Marcignago (PV) al **foglio 11 – mappale 1927 graffato al mappale 1929 graffato al mappale 1930 graffato al mappale 1931** (cat. C/6, classe 2, consistenza mq. 30, superficie catastale mq. 24, Via Umberto I, PT-1, R.C. € 60,43) ed al **foglio 11 – mappale 2079 – subalterno 1** (cat. C/2, classe U, consistenza mq. 7, superficie catastale mq. 7, Via Umberto I n. 55, PT, R.C. € 6,87).

L'immobile di cui al mappale 1927 graffato al mappale 1929 graffato al mappale 1930 graffato al mappale 1931 risulta così censito a seguito della soppressione dei mappali 240 graffato al mappale 241 graffato al mappale 242 e graffato al mappale 245 per allineamento mappe. Il mappale 2079 – subalterno 1 risulta così censito a seguito di bonifica identificativo per allineamento mappe del 07.01.2016 Protocollo n. PV0000428 del precedente mappale 243 – subalterno 1.

Coerenze

Coerenze in corpo secondo mappa C.T.: a Nord, chiesa parrocchiale di Sant'Agata; a Ovest, mappali 1920, 155 e 1933; a Sud, mappali 1933, 155, 1932, 2080; ad Est, mappale 1932, altre unità di cui al mappale 2079 e al mappale 953.

Stato di possesso

Il fabbricato è in stato di abbandono e nella disponibilità del Custode Giudiziario. All'interno degli immobili sono presenti rottami, materiali di scarto e rifiuti, con riserva su materiali inquinanti di tipo speciale che necessitano di apposito trattamento; il costo per lo smaltimento è da ritenersi ricompreso nella decurtazione del 15% del prezzo base d'asta.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Pratiche edilizie

I beni costituiti dal box e dai locali di sgombero con i relativi casseri, risultano essere stati edificati, con estrema probabilità vistane le caratteristiche, in data antecedente l'01.09.1967; per il portico-tettoia, di più recente costruzione, il C.T.U. non ha reperito alcuna pratica edilizia e le planimetrie catastali sono datate 06.10.2000 e 23.11.2005.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Il portico-tettoia, viste le modalità costruttive è di recente costruzione, anche in considerazione del fatto che non è presente nella scheda catastale del 2005. Tuttavia, da ricerche effettuate presso il Comune di Marcignago, non è stata reperita alcuna pratica edilizia autorizzativa dell'opera che, pertanto, è da considerarsi abusiva: occorrerà procedere con la sua demolizione che risulta economicamente più conveniente rispetto ad una sanatoria peraltro poco attuabile.

Con riferimento agli altri edifici, il C.T.U. non ha reperito alcuna pratica edilizia e, dall'atto di compravendita, le costruzioni vengono fatte risalire a data antecedente l'01.09.1967. Unica attività realizzata in tempi relativamente recenti è il rifacimento del manto di copertura, ove sotto le tegole a coppo sono state posate lastre grecate in fibrocemento che parrebbero essere di tipo ecologico (la certezza circa la presenza dell'amianto è possibile solo con la campionatura del materiale). Il C.T.U. non può quindi attestare la completa regolarità edificatoria del bene.

La scheda dei mappali 1927-1929-1930-1931 corrisponde allo stato dei luoghi senza il portico-tettoia che insiste sui mappali 1927-1929 e salvo l'inversione di una porta con una finestra; la scheda del mappale 2079 – subalterno 1 non riporta la presenza di una finestrella. Entrambe le schede andranno quindi aggiornate con procedura DOCFA.

Il C.T.U., stante il fatto che il portico-tettoia è abusivo, non ne ha stimato il valore ed ha decurtato dal prezzo base d'asta i costi per la sua demolizione pari ad € 3.000,00.

Per le spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale, comprensive delle sanzioni, il C.T.U. ha previsto una somma di € 1.000,00, già decurtata dal prezzo base d'asta.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

L'accesso ai mappali 1927 graffato al mappale 1929 e al mappale 2079 – subalterno 1 si pratica passando su proprietà di terzi (mappale 1920) ma non sono stati reperiti in atti diritti di servitù; la corte comune è censita al foglio 3 – mappale 155 del C.T. e al mappale 155 – subalterno 1 del C.F..

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'immobile, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 15.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D'ASTA € 8.750,00 (euro ottomilasettecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA € 6.600,00 (euro seimilaseicento/00)

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

*** **

LOTTO 2

COMUNE DI ROSATE (MI) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 31

piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, in normale stato di manutenzione e conservazione, posto a piano rialzato di un edificio di due unità, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno e due camere, oltre a centrale termica situata esternamente a piano terra al servizio anche dell'altra unità (Lotto 3). L'accesso all'abitazione si pratica direttamente da Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso corte di proprietà di terzi in servitù di passo e vano scala.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Rosate (MI) al **foglio 12 – mappale 19 – subalterno 702** (cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 99, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 31, PT, R.C. € 340,86).

L'immobile risultava identificato per costituzione del 16.12.1969 in atti dal 30.06.1987 n. 14.53A/1969 al Tipo P, Anno 1969, Protocollo n. 1453A (cat. A00, Via Camillo Cavour n. 31, scala 1, piano 2). A seguito di variazione del 16.12.1969 Pratica n. 601171 in atti dal 18.07.2002 CLS-Scheda n. 1453/1969 – Var. Rif. Mapp. n. 1453.1/1969, l'immobile veniva censito al foglio 12 – mappale 19 – subalterno 701 (cat. A/7, classe 2, vani 10,5, Via Cavour n. 31, PT-1, R.C. € 1.138,79) e quindi, a seguito di variazione del 19.09.2002 Pratica n. 701109 in atti dal 19.09.2002 per frazionamento n. 43349.1/2002, al foglio 12 – mappale 19 – subalterno 702 (cat. A/3, classe 2, vani 6, Via Cavour n. 31, PT, R.C. € 340,86). Quest'ultimo ha subito la variazione nel classamento del 17.09.2004 Pratica n. MI0576565 in atti dal 17.09.2004 n. 67061.1/2004, la variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12.08.2011 Pratica n. MI0800318 in atti dal 12.08.2011 n. 246816.1/2011 e la variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie, assumendo l'attuale identificazione.

Coerenze

Coerenze in corpo del mappale 19 secondo mappa C.T.: a Nord, mappale 12; a Ovest, mappale 14, a Sud, mappali 21 e 23; ad Est, altro foglio e Via Cavour.

Stato di possesso

L'immobile è libero da persone e con all'interno alcuni beni abbandonati da destinarsi alla discarica; le chiavi sono nella disponibilità del Custode Giudiziario. Il costo per lo smaltimento dei beni e dei rifiuti è da ritenersi ricompreso nella decurtazione del 15% del prezzo base d'asta.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Pratiche edilizie

L'immobile risulta essere stato costruito con le seguenti partiche edilizie: 1) Nulla Osta Edilizio n. 25/1968 Protocollo n. 2055 del 27.05.1968 per "Costruzione di casa di civile abitazione in Via Cavour n. 29"; 2) Nulla Osta Edilizio n. 55/1969 Protocollo n. 0053 del 09.01.1969 per

“Aggiornamento del progetto di costruzione casa di abitazione già approvato il 10.06.1968 n. 25”;
3) l’abitabilità è stata rilasciata il 22.08.1969. La planimetria catastale è stata depositata il 19.09.2002.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole del progetto assentito, in particolare la variante del 1969, il C.T.U. rileva la corrispondenza della sagoma del fabbricato, salvo una minima maggior dimensione del locale esterno che, da Nulla Osta Edilizio, andava destinato solo a ripostiglio e non era presente al momento del sopralluogo per l’abitabilità del 21.08.1969.

Nell’appartamento sono presenti modifiche nella distribuzione interna delle tramezze per le quali non è stata reperita alcuna autorizzazione e che, pertanto, devono ritenersi abusive.

Occorrerà pertanto presentare una domanda di regolarizzazione a sanatoria sia per le modifiche interne sia per la maggior dimensione del locale esterno con cambio di destinazione d’uso.

Una volta regolarizzate le difformità si dovrà procedere a un nuovo accatastamento del bene con la procedura DOCFA, indicando la centrale termica come comune anche al mappale 19 – subalterno 703 (Lotto 3).

Per le spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale, comprensive delle sanzioni, il C.T.U. ha previsto una somma di € 3.000,00, già decurtata dal prezzo base d’asta.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell’aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

Il locale centrale termica posto esternamente a piano terra, inserito nella scheda catastale di questo Lotto 2, è a servizio anche dell’altra unità immobiliare posta a piano primo dell’edificio abitativo, con impianto di riscaldamento comune di tipo condominiale; il contatore dell’acqua è in comune sempre con il medesimo appartamento.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell’immobile, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 125.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell’elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024 insieme all’integrazione in data 24.09.2024, pubblicati sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborati cui si rimanda integralmente e che devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D’ASTA € 103.250,00 (euro centotremiladuecentocinquanta/00)

OFFERTA MINIMA € 77.500,00 (euro settantasettemilacinquecento/00)

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

*** **

LOTTO 3

COMUNE DI ROSATE (MI) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 31

piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, in modesto stato di manutenzione e conservazione e in fase di ristrutturazione parziale, posto a piano primo di un edificio di due unità, composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e balcone, oltre a centrale termica situata esternamente a piano terra al servizio anche dell’altra unità (Lotto 2). L’accesso all’abitazione si pratica direttamente da Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso corte di proprietà di terzi in servitù di passo e vano scala.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Rosate (MI) al **foglio 12 – mappale 19 – subalterno 703** (cat. A/3, classe 2, vani 6, superficie catastale mq. 99, totale escluse aree scoperte mq. 98, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 31, P1, R.C. € 340,86).

L'immobile risultava identificato per costituzione del 16.12.1969 in atti dal 30.06.1987 n. 14.53A/1969 al Tipo P, Anno 1969, Protocollo n. 1453A (cat. A00, Via Camillo Cavour n. 31, scala 1, piano 2). A seguito di variazione del 16.12.1969 Pratica n. 601171 in atti dal 18.07.2002 CLS-Scheda 1453/1969 – Var. Rif. Mapp. n. 1453.1/1969, l'immobile veniva censito al foglio 12 – mappale 19 – subalterno 701 (cat. A/7, classe 2, vani 10,5, Via Cavour n. 31, PT-1, R.C. € 1.138,79) e quindi, a seguito di variazione del 19.09.2002 Pratica n. 701109 in atti dal 19.09.2002 per frazionamento n. 43349.1/2002, al foglio 12 – mappale 19 – subalterno 703 (cat. A/3, classe 2, vani 6, Via Cavour n. 31, P1, R.C. € 340,86). Quest'ultimo ha subito la variazione nel classamento del 17.09.2004 Pratica n. MI0576565 in atti dal 17.09.2004 n. 67061.1/2004, la variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12.08.2011 Pratica n. MI0800319 in atti dal 12.08.2011 n. 246817.1/2011 e la variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie, assumendo l'attuale identificazione.

Coerenze

Coerenze in corpo del mappale 19 secondo mappa C.T.: a Nord, mappale 12; a Ovest, mappale 14, a Sud, mappali 21 e 23; ad Est, altro foglio.

Stato di possesso

L'immobile è in uso all'esecutato. Nei giorni fissati per le vendite verranno fornite informazioni attuali sullo stato occupativo dell'immobile che, ove risulti ancora in uso del debitore, il Custode Giudiziario, qualora l'aggiudicatario non formuli espressa esenzione, curerà l'attuazione dell'ordine di liberazione con costi a carico della procedura, quindi con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Pratiche edilizie

L'immobile risulta essere stato costruito con le seguenti partiche edilizie: 1) Nulla Osta Edilizio n. 25/1968 Protocollo n. 2055 del 27.05.1968 per "*Costruzione di casa di civile abitazione in Via Cavour n. 29*"; 2) Nulla Osta Edilizio n. 55/1969 Protocollo n. 0053 del 09.01.1969 per "*Aggiornamento del progetto di costruzione casa di abitazione già approvato il 10.06.1968 n. 25*"; 3) l'abitabilità è stata rilasciata il 22.08.1969. La planimetria catastale è stata depositata il 19.09.2002.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le tavole del progetto assentito, in particolare la variante del 1969, il C.T.U. rileva la corrispondenza della sagoma del fabbricato.

Nell'appartamento sono presenti modifiche nella distribuzione dei locali, con spostamenti e demolizioni delle tramezze, per le quali non è stata reperita alcuna autorizzazione e che, pertanto, devono ritenersi abusive; occorrerà presentare una domanda di regolarizzazione a sanatoria per le modifiche interne.

Una volta regolarizzate le difformità, si dovrà procedere a un nuovo accatastamento del bene con procedura DOCFA, indicando la centrale termica come comune anche al mappale 19 – subalterno 702 (Lotto 2).

Per le spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale, comprensive delle sanzioni, il C.T.U. ha previsto una somma di € 3.000,00, già decurtata dal prezzo base d'asta.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

Il locale centrale termica posto esternamente a piano terra, inserito nella scheda del Lotto 2, è a servizio anche dell'unità immobiliare posta a piano rialzato dell'edificio abitativo, con impianto di riscaldamento comune di tipo condominiale; il contatore dell'acqua è in comune sempre con il medesimo appartamento.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'immobile, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 86.000,00.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024 insieme all'integrazione in data 24.09.2024, pubblicati sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborati cui si rimanda integralmente e che devono intendersi qui integralmente richiamati e trascritti, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D'ASTA € 70.100,00 (euro settantamila/00)

OFFERTA MINIMA € 52.575,00 (euro cinquantaduemilacinquecentosettantacinque/00)

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

*** **

LOTTO 4

COMUNE DI ROSATE (MI) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 25 E N.

31

piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, posto a piano terra e primo di un edificio abitativo, con posto auto coperto situato a piano terra in un edificio separato. L'appartamento è composto a piano terra da soggiorno-cucina, ripostiglio e vano scala e al piano primo da disimpegno, bagno e due camere; esternamente, al piano terra, è presente un piccolo e basso ripostiglio. L'immobile è situato in Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 25, mentre il posto auto in Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 31.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Rosate (MI) al **foglio 12 – mappale 34 – subalterno 3** (cat. A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale mq. 80, totale escluse aree scoperte mq. 80, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 8, PT-1, R.C. € 108,46) quanto all'abitazione ed al **foglio 12 – mappale 636 – subalterno 4** (cat. C/6, classe 3, consistenza mq. 15, superficie catastale mq. 15, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 31, PT, R.C. € 33,31) quanto al posto auto coperto.

L'abitazione risulta così censita dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 per variazione dell'01.01.1992 del quadro tariffario, per variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12.08.2011 Pratica n. MI0800228 in atti dal 12.08.2011 n. 246726.1/2011 e per variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il posto auto risulta così censito per costituzione dell'01.06.2011 Pratica n. MI0512373 in atti dall'01.06.2011 n. 3678.1/2011, per variazione nel classamento dell'01.06.2012 Pratica n. MI0446699 in atti dall'01.06.2012 n. 43457.1/2012 e per variazione del 09.11.2015 per l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze

Coerenze in corpo del mappale 34 secondo mappa C.T.: a Nord, mappale 23; a Ovest, mappale 33; a Sud, mappale 37; ad Est, Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze del subalterno 3: a Nord, mappale 23; a Ovest, mappale 33; a Sud, a piano terra androne carraio e a piano primo altra unità; ad Est, Via Camillo Benso Conte di Cavour.

Coerenze in corpo del mappale 636 secondo mappa C.T.: a Nord, mappale 14; a Ovest, mappale 691; a Sud, mappale 22; ad Est, mappale 422.

Coerenze del subalterno 4: a Nord, mappale 14; a Ovest, mappale 691; a Sud, altre unità; ad Est, altre unità.

Stato di possesso

Con riferimento all'abitazione, è in corso la procedura di liberazione in forza dell'ordinanza di convalida emessa in data 11.10.2024 dal Tribunale di Pavia nell'ambito della procedura di sfratto per morosità promossa contro il conduttore. Il posto auto è libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica

resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Pratiche edilizie

L'immobile risulta essere stato costruito con le seguenti pratiche edilizie: 1) Denuncia di Inizio attività n. 11/2009 presentata in data 09.04.2009 Protocollo n. 3088 per "*Manutenzione straordinaria – Diversa distribuzione degli spazi interni*"; 2) Permesso di Costruire n. 11/2009 presentato in data 24.12.2009 Protocollo n. 10423 per la "*Realizzazione n° 4 box e 1 posto auto coperto*" rilasciato in data 02.03.2010; 3) Segnalazione Certificata di Inizio Attività Protocollo n. 5650 del 28.06.2011 per "*Variante finale alla realizzazione di nuove autorimesse*", variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 11/2009. Le planimetrie catastali sono state depositate il 28.12.1939 e l'01.06.2011.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'abitazione è stata oggetto della Pratica Edilizia n. 11/2009 del 09.04.2009 ma, dal confronto tra le tavole allegate alla pratica e lo stato dei luoghi, sussiste difformità tra quanto realizzato e quanto progettato, salvo la sagoma dell'unità immobiliare. Le opere in modifica alla planimetria catastale del 1939 sono state realizzate senza titolo e devono ritenersi, pertanto, abusive. A livello catastale non vi è traccia del piccolo ripostiglio posto esternamente che dovrà, quindi, essere rimosso.

L'altezza interna dei locali dell'abitazione è inferiore al valore minimo attuale di m. 2,70.

Il posto auto risulta essere stato edificato a seguito di Permesso di Costruire n. 11/2009 del 02.03.2010 e S.C.I.A. in variante n. 55/2011 del 28.06.2011 e, tale progetto, prevedeva la realizzazione di uno spazio chiuso solo su un lato ed aperto sugli altri tre; di fatto sono stati chiusi i lati Sud e Ovest ed è stato installato un cancello a lato Nord. Tali opere sono abusive si dovrà procedere alla rimessa in pristino o, nel caso sia possibile, alla sanatoria.

La planimetria dell'abitazione del 1939 non è conforme allo stato dei luoghi, così come la planimetria del posto auto; in entrambi i casi, una volta sanate le irregolarità, si dovrà procedere ad un nuovo accatastamento con procedura DOCFA.

Per le spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale, comprensive delle sanzioni, il C.T.U. ha previsto una somma di € 3.000,00, già decurtata dal prezzo base d'asta e comunque la valutazione dell'abitazione tiene conto della necessità di interventi sostanziali per l'adeguamento.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Ulteriori informazioni

L'accesso all'abitazione si pratica direttamente da Via Camillo Benso Conte di Cavour e alla medesima competono quote di comproprietà sugli spazi comuni in particolare della corte comune (mappale 33) e del passaggio comune (mappale 22). L'accesso al posto auto si pratica attraverso cancello carraio posto in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortili di proprietà di terzi (mappali 23 e 14), in servitù di passo di fatto, non specificamente indicata negli atti.

I beni - abitazione e posto auto coperto - sono vincolati reciprocamente ai sensi della Legge n. 122/1989 e L.R. 12/2005.

Valore complessivo

Il valore complessivo degli immobili, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 44.500,00 di cui € 36.000,00 da imputarsi all'abitazione ed € 8.500,00 da imputarsi al posto auto coperto.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D'ASTA € 34.800,00 (euro trentaquattromilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA € 26.100,00 (euro ventiseimilacenti/00)

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

LOTTO 5**COMUNE DI ROSATE (MI) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 23**

piena proprietà di un appartamento ad uso residenziale, posto a piano terra e primo di un edificio abitativo, composto a piano terra da soggiorno con scala a chiocciola, cucina, bagno e ripostiglio e a piano primo da camera e bagno; compete all'immobile un piccolo cortile privato e un ripostiglio esterno. L'accesso all'abitazione si pratica direttamente da Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pedonali e carraio posti in fregio alla pubblica via, quindi attraverso cortile comune.

Il tutto è così censito al N.C.E.U. del Comune di Rosate (MI) al **foglio 12 – mappale 31 graffato al mappale 32 – subalterno 1** (cat. A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale mq. 67, totale escluse aree scoperte mq. 65, Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 8, PT-1, R.C. € 61,97).

L'immobile è così censito dall'impianto meccanografico del 30.06.1987 a seguito di variazione del 01.01.1992 del quadro tariffario, di variazione toponomastica richiesta dal Comune del 12.08.2011 Pratica n. MI0800224 in atti dal 12.08.2011 n. 246722.1/2011 e di variazione del 20.02.2018 Pratica n. MI0070332 in atti dal 20.02.2018 per aggiornamento planimetrico n. 18189.1/2018.

Coerenze

Coerenze in corpo del mappale 31 graffato al mappale 32 – subalterno 1 secondo mappa C.T./C.F.: a Nord, mappale 30 e altra unità di cui al mappale 32; a Ovest, mappale 27; a Sud, mappale 37; ad Est, mappale 33 (corte).

Stato di possesso

L'immobile è occupato dal debitore. Nei giorni fissati per le vendite verranno fornite informazioni attuali sullo stato occupativo dell'immobile che, ove risulti ancora abitato del debitore, sarà trasferito OCCUPATO. In tale ultima ipotesi il Custode Giudiziario, qualora l'aggiudicatario non formuli espressa esenzione, procederà alla liberazione dell'immobile dopo la firma del decreto di trasferimento da parte del Giudice dell'Esecuzione. In detta evenienza il Custode Giudiziario curerà l'attuazione dell'ordine di liberazione con costi a carico della procedura, quindi con esclusione di qualsiasi contributo da parte dell'aggiudicatario.

Certificazione energetica

Con Delibera della Giunta n. X/3868 del 17.07.2015 (punto 3/B dell'Allegato) la Regione Lombardia ha stabilito che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

Pratiche edilizie

L'immobile viene indicato in atti come edificato prima dell'01.09.1967; tale circostanza è corretta perché la scheda risale al 1940 ma, da ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale, non sono state reperite pratiche edilizie relative ad interventi che hanno portato il bene all'attuale stato. La planimetria catastale è stata depositata in data 26.03.1940.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

L'immobile è stato oggetto di un evidente intervento di ristrutturazione per il quale non è stata reperita alcuna pratica edilizia presso l'Ufficio Tecnico Comunale e che, pertanto, deve ritenersi abusivo.

Le opere abusive di maggior rilievo consistono nell'edificazione di un corpo aggiuntivo sull'area rappresentata dal mappale 31, con dimensioni tali da comportare l'invasione del limitrofo mappale 27; il corpo aggiuntivo è costituito da tutti i vani accessori al piano terra e dal ripostiglio esterno e, la parte che invade il mappale 27, è circa pari alla metà dell'ampliamento, ossia indicativamente al ripostiglio con accesso dall'interno e al ripostiglio esterno. L'effettivo ingombro sulla proprietà di terzi dovrà essere verificato con rilievi celerimetrici e, pertanto, allo stato non è possibile riferire quanto andrà di fatto rimosso.

Anche i lavori edili quali la demolizione della scala esterna, la realizzazione della scala interna e del bagno al piano primo sono stati effettuati senza titolo, così come il controsoffitto al piano terra nel locale soggiorno che ha ridotto l'altezza sotto travetto dal minimo di legge m. 2,70 a m. 2,65.

Il C.T.U. segnala, quindi, che saranno necessari corposi interventi di ripristino e regolarizzazioni a sanatoria che dovranno portare da un lato alla demolizione di quanto realizzato su proprietà di terzi salvo l'acquisto del terreno e dall'altro l'ottenimento delle idonee autorizzazioni per le modifiche.

Il C.T.U., stante il fatto che la superficie dell'ampliamento è abusiva, non ne ha stimato il valore ed ha quantificato nella somma di € 10.000,00 le spese di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, con demolizioni, somma già decurtata dal prezzo base d'asta; parimenti il C.T.U. ha indicato nella somma di € 5.000,00 le spese minime tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistico e catastale, comprensive delle sanzioni, già decurtata dal prezzo base d'asta.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'immobile, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 90.000,00. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D'ASTA € 61.500,00 (euro sessantunomilacinquecento/00)

OFFERTA MINIMA € 46.125,00 (euro quarantaseimilacentoventicinque/00)

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

*** **

LOTTO 6

COMUNE DI ROSATE (MI) – VIA CAMILLO BENSO CONTE DI CAVOUR N. 31

piena proprietà di un terreno di mq. 157 adibito ad orto con all'interno un fabbricato ad uso ripostiglio. L'accesso al terreno si pratica da Via Camillo Benso Conte di Cavour, attraverso cancelli pednali e carraio posti in fregio alla pubblica via al civico 31, quindi attraverso cortile di proprietà di terzi di cui ai mappali 23 e 14 ovvero dal mappale 22, transitando dapprima dall'androne del mappale 34, in fregio alla Via Camillo Benso Conte di Cavour al civico 23 e quindi da corte di cui al mappale 33.

Il tutto è così censito al N.C.T. del Comune di Rosate al **foglio 12 – mappale 691** (terreno, seminativo, classe U, superficie mq. 157, R.D. € 0,81, R.A. € 0,77).

Il terreno risulta così censito a seguito di frazionamento dell'11.05.2017 Pratica n. MI0222942 in atti dall'11.05.2017 presentato il 10.05.2017 n. 222942.1/2017 con cui è stato soppresso il precedente mappale 16 di are 02 ca20 (seminativo, classe U, R.D. € 1,14, R.A. € 1,08); quest'ultimo risulta così censito dall'impianto meccanografico del 02.01.1973.

Coerenze

Coerenze in corpo del mappale 691 secondo mappa C.T.: a Nord, mappale 14; a Ovest, mappale 693; a Sud, mappale 22; ad Est, mappale 638.

Stato di possesso

Il terreno è libero e nella disponibilità del Custode Giudiziario.

Pratiche edilizie

Il piccolo fabbricato ad uso ripostiglio e ricovero attrezzi è stato edificato senza alcun titolo e deve, pertanto, ritenersi abusivo.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Per quanto attiene al fabbricato, il C.T.U. segnala che occorrerà procedere o alla restituzione in pristino con demolizione ovvero alla sanatoria se ciò possa essere fattibile stante la posizione a confine e quindi la necessità di stipulare una convenzione con i confinanti.

Il C.T.U., stante il fatto che il fabbricato è abusivo, non ne ha stimato il valore ed ha quantificato nella somma di € 3.750,00 le spese minime presumibili di manutenzione, ristrutturazione ed adeguamenti, con demolizioni o alternativamente i costi per un'eventuale sanatoria.

Vincoli giuridici

Non sussistono vincoli giuridici che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Valore complessivo

Il valore complessivo dell'immobile, al lordo delle decurtazioni indicate in perizia, è di € 15.000,00. Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima redatto dal C.T.U. Ing. Giuseppe Asta e depositato in data 15.05.2024, pubblicato sul sito www.tribunale.pavia.it, elaborato cui si rimanda integralmente e che deve intendersi qui integralmente richiamato e trascritto, unitamente al provvedimento di delega, allegati 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).

PREZZO BASE D'ASTA € 9.000,00 (euro novemila/00)

OFFERTA MINIMA € 6.750,00 (euro seimilasettecentocinquanta/00)

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

*** **

D E T E R M I N A

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA 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 26.02.2015 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 P.E.C. 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. n. 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 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 minorenni 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

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 P.E.C. 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.

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;
- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;

- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul **conto corrente intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 163/2023”, acceso presso la Banca Credem – Credito Emiliano s.p.a. – filiale di Vigevano, IBAN: IT15Q0303223000010001028154 con causale: PROC. ES. IMM. RGE 163/2023 con indicato un “nome di fantasia”**; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

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

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

7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non eseguiti, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'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 P.E.C. detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

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

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. n. 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. n. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art. 490 comma 2 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 06.06.2001, 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 28.02.1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

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

AVVERTE

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

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.

Vigevano, 01.04.2025.

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Stevanin