



**Tribunale di Pavia**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
**Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani**  
**procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 121/2024**  
**custode giudiziario: IVG di Pavia-Lodi**  
**Tel. 0382/539013 e-mail [prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it](mailto:prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it)**

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### 2° ESPERIMENTO

La Dott.ssa Lucia Valentina Tomarchio, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pavia con ordinanza in data 16/04/2025

### AVVISA CHE

tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) il giorno **19/02/2026**, alle ore **10,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

### **VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni immobili:

#### **N. LOTTI 11**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Piena proprietà per la quota intera di 1000/1000 di appezzamenti di terreni a varia destinazione (risaia, seminativi) posti in parte nel Comune di Cava Manara (PV) in parte nel Comune di Travacò Siccomario (PV).

Per una migliore identificazione dei cespiti i terreni sono stati raggruppati in base al Comune di appartenenza; più precisamente il compendio oggetto di esecuzione è composto da n. 28 appezzamenti di terreni in Cava Manara e n. 14 appezzamenti di terreni in Travacò Siccomario per un totale di n. 42 unità.

Tali terreni sono stati suddivisi in n. 11 lotti, come di seguito meglio identificati.

\* \* \*

#### **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE – COERENZE**

**LOTTO 1** - terreni in **Cava Manara** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 1</b>	<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>11</b>	8	49	Bosco alto		3	41	341
<b>14</b>	8	63	Bosco alto		1	86	186

#### **TERRENI PERTINENZIALI NON AGRICOLI**

Dall’analisi della documentazione catastale eseguita dal CTU, e comunque solo dopo il sopralluogo effettuato da quest’ultimo, è emerso che i terreni di cui al Lotto 1, tra loro confinanti e di fatto costituenti un unico sedime, risultano essere dei mappali sui quali insiste la strada di accesso all’abitazione privata dei soggetti debitori posta in via Aliarolo 5 del Comune di Cava Manara; più precisamente i terreni individuati e censiti al foglio 8 mappali 49 e 63 sono di fatto “occupati” dalla strada di accesso all’unità immobiliare edificata sui confinanti mappali a Sud censiti ai numeri 320 e 323 non oggetto di esecuzione.

#### **COERENZE:**

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 49**

Nord: via Aliarolo quindi altra proprietà foglio 18 mappale 38;

Est: stessa proprietà mappale 63;

Sud: stessa proprietà mappale 323;

Ovest: altra proprietà mappale 48;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 63**

Nord: via Aliarolo quindi altra proprietà foglio 18 mappale 38;

Est: altra proprietà mappale 426;

Sud: stessa proprietà mappale 320;

Ovest: stessa proprietà mappale 49;

#### **LOTTO 2 - terreno in Cava Manara identificato al CT di detto Comune come segue:**

<b>LOTTO 2</b>	<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>12</b>	8	156	Seminativo		24	11	2.411

#### **COERENZE**

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 156**

Nord: strada vicinale;

Est: altra proprietà mappale 243;

Sud: altra proprietà mappale 158;

Ovest: altra proprietà mappale 441;

#### **LOTTO 3 - terreni in Cava Manara identificati al CT di detto Comune come segue:**

<b>LOTTO 3</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>23</b>		8	150 AA	Seminativo		13	0	1.300
		8	150 AB	Sem Arb		1	2	102
<b>15</b>		8	98	Seminativo		3	75	375
<b>16</b>		8	99	Sem Irr		66	0	6.600
<b>17</b>		8	101	Seminativo		4	2	402

**COERENZE:**

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 150**

Nord: strada vicinale quindi stessa proprietà mappale 98;

Est: altra proprietà mappale 149;

Sud: altra proprietà mappale 161;

Ovest: altra proprietà mappale 211 - 151;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 98**

Nord: stessa proprietà mappale 99;

Est: altra proprietà mappale 102;

Sud: strada vicinale quindi stessa proprietà mappale 150;

Ovest: altra proprietà mappale 255;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 99**

Nord: stessa proprietà mappale 101;

Est: altra proprietà mappale 102;

Sud: stessa proprietà mappale 98;

Ovest: altra proprietà mappale 254 - 93;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 101**

Nord: strada vicinale quindi altra proprietà foglio 18 mappale 206;

Est: altra proprietà mappale 102;

Sud: stessa proprietà mappale 99;

Ovest: altra proprietà mappale 92;

**LOTTO 4** - terreni in **Cava Manara** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 4</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>18</b>		8	110	Seminativo		35	70	3.570
<b>24</b>		8	200	Seminativo		35	69	3.569
<b>13</b>		8	190	Seminativo		27	78	2.778
<b>22</b>		8	145	Seminativo		9	78	978
<b>28</b>		8	204	Seminativo		9	78	978
<b>9</b>		8	144	Seminativo		44	43	4.443
<b>27</b>		8	203	Seminativo		11	48	1.148
<b>21</b>		8	143	Seminativo		11	49	1.149

#### **COERENZE:**

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 110**

Nord: altra proprietà mappali 108 - 112;

Est: stessa proprietà mappale 200;

Sud: strada vicinale quindi stessa proprietà mappale 145;

Ovest: altra proprietà mappale 109;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 200**

Nord: altra proprietà mappale 112;

Est: stessa proprietà mappale 190;

Sud: strada vicinale quindi stessa proprietà mappale 145;

Ovest: stessa proprietà mappale 110;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 190**

Nord: altra proprietà mappale 112;

Est: altra proprietà mappale 189;

Sud: strada vicinale quindi stessa proprietà mappale 145;

Ovest: stessa proprietà mappale 200;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 145**

Nord: strada vicinale quindi stessa proprietà mappali 110 – 200 - 190;

Est: stessa proprietà mappale 144;

Sud: stessa proprietà mappale 204;

Ovest: strada vicinale quindi altra proprietà mappale 148;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 204**

Nord: stessa proprietà mappale 145;

Est: stessa proprietà mappale 144;

Sud: altra proprietà mappale 146;

Ovest: strada vicinale quindi altra proprietà mappale 148;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 144**

Nord: altra proprietà mappale 189 infine stessa proprietà mappale 203;

Est: altra proprietà mappale 141, strada vicinale e altra proprietà mappale 262;

Sud: strada vicinale e altra proprietà mappali 262 e 170;

Ovest: strada vicinale, stessa proprietà mappali 204 e 145;

##### **TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 203**

Nord: stessa proprietà mappale 143;

Est: altra proprietà mappale 141;  
 Sud: stessa proprietà mappale 144;  
 Ovest: altra proprietà mappale 111;  
**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 143**  
 Nord: altra proprietà mappale 197;  
 Est: altra proprietà mappale 141;  
 Sud: stessa proprietà mappale 203;  
 Ovest: altra proprietà mappale 111;

**LOTTO 5** - terreni in **Cava Manara** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 5</b>	<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
----------------	-----------	-------------	--	-----------	------------	-----------	---------------

R.G.E. 121 / 2024

<b>8</b>		8	431	Risaia		3	18	318
<b>7</b>		8	430	Risaia		16	17	1.617
<b>20</b>		8	140	Risaia		35	32	3.532
<b>3</b>		8	192	Sem Irr		7	51	751
<b>26</b>		8	202	Seminativo		35	33	3.533
<b>6</b>		8	259	Sem Irr		3	67	367
<b>5</b>		8	258	Sem Irr		40	25	4.025
<b>2</b>		8	139	Risaia		41	47	4.147
<b>4</b>		8	194	Risaia		41	9	4.109
<b>19</b>		8	138	Risaia		35	48	3.548
<b>25</b>		8	201	Risaia		35	47	3.547
<b>10</b>		8	171	Sem Irr	2	53	20	25.320

#### **COERENZE:**

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 430**  
 Nord: altra proprietà mappale 132;  
 Est: stessa proprietà mappale 431;  
 Sud: stessa proprietà mappale 171;  
 Ovest: altra proprietà mappale 195;  
**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 431**  
 Nord: altra proprietà mappale 132;  
 Est: stessa proprietà mappale 140;  
 Sud: stessa proprietà mappale 171;  
 Ovest: stessa proprietà mappale 430;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 140**

Nord: altra proprietà mappale 132;  
Est: stessa proprietà mappale 202;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 431;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 192**

Nord: altra proprietà mappale 226;  
Est: altra proprietà mappale 133;  
Sud: stessa proprietà mappale 202;  
Ovest: altra proprietà mappale 131 - 132;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 202**

Nord: stessa proprietà mappale 192, altra proprietà mappale 133;  
Est: stessa proprietà mappale 139;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 140;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 259**

Nord: altra proprietà mappale 193;  
Est: stessa proprietà mappale 258;  
Sud: stessa proprietà mappale 139;  
Ovest: altra proprietà mappale 133;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 258**

Nord: altra proprietà mappale 137;  
Est: strada vicinale, altra proprietà foglio 6 mappale 42;  
Sud: stessa proprietà mappali 139 - 194 – 138 - 201;  
Ovest: stessa proprietà mappale 259;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 139**

Nord: stessa proprietà mappali 259 - 258;  
Est: stessa proprietà mappale 194;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 202;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 194**

Nord: stessa proprietà mappale 258;  
Est: stessa proprietà mappale 138;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 139;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 138**

Nord: stessa proprietà mappale 258;  
Est: stessa proprietà mappale 201;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 194;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 201**

Nord: stessa proprietà mappale 258;  
Est: strada vicinale, altra proprietà foglio 6 mappali 42 - 43;  
Sud: stessa proprietà mappale 171;  
Ovest: stessa proprietà mappale 138;

**TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 171**

Nord: altra proprietà mappale 195, stessa proprietà mappali 431 - 430 - 140 - 202 - 139 - 194 - 138 - 201;

Est: strada vicinale, altra proprietà foglio 6 mappali 43 – 227 - 48;  
Sud: altra proprietà mappale 172;

Ovest: altra proprietà mappale 262;

**LOTTO 6** - terreno in **Cava Manara** identificato al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 6</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
1	CAVA MANARA	8	178	Risaia		46	73	4.673

**COERENZE:**

TERRENO FOGLIO 8 MAPPALE 178

Nord: altra proprietà mappale 177;

Est: strada vicinale, altra proprietà foglio 6 mappale 53;

Sud: altra proprietà mappale 179 - 250;

Ovest: altra proprietà foglio 12 mappale 2;

**LOTTO 7** - terreni in **Travacò Siccomario** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 7</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
1	TRAVACO' SICCOMARIO	6	52	Risaia		24	88	2.488
2		6	53	Risaia		52	80	5.280
3		6	54	Seminativo		6	89	689

**COERENZE:**

TERRENO FOGLIO 6 MAPPALE 52

Nord: altra proprietà mappale 51;

Est: strada vicinale quindi altra proprietà foglio 6 mappale 209;

Sud: stessa proprietà mappale 53;

Ovest: strada vicinale quindi altra proprietà foglio 8 mappale 177;

TERRENO FOGLIO 6 MAPPALE 53

Nord: stessa proprietà mappale 52;

Est: strada vicinale quindi altra proprietà foglio 6 mappale 209;

Sud: stessa proprietà mappale 54, altra proprietà mappale 55;

Ovest: strada vicinale quindi stessa proprietà foglio 8 mappale 178 (lotto 6);

TERRENO FOGLIO 6 MAPPALE 54

Nord: stessa proprietà mappale 53;

Est: strada vicinale quindi altra proprietà foglio 6 mappale 209;

Sud: altra proprietà mappale 55;

Ovest: stessa proprietà mappale 53;

**LOTTO 8** - terreni in **Travacò Siccomario** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 8</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>12</b>		7	2 AA	Sem Irr		59	0	5.900
		7	2 AB	Sem Irr Arb		4	12	412

**COERENZE:**

TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 2 (2AA – 2AB)

Nord: altra proprietà mappale 1;

Est: altra proprietà mappali 321 – 322 - 616;

Sud: altra proprietà mappale 5;

Ovest: via Colonne quindi altra proprietà foglio 5 mappale 286;

Il CTU nella propria perizia rileva che tale terreno di cui al Lotto 8 risulta confinante con abitazioni di altra proprietà.

**LOTTO 9** - terreni in **Travacò Siccomario** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 9</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>13</b>		7	196 AA	Sem Irr Arb		6	81	681
		7	196 AB	Risaia	1	26	0	12.600

**COERENZE:**

TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 196 (196AA – 196AB)

Nord: via Matteotti;

Est: altra proprietà mappale 182;

Sud: altra proprietà mappale 353;

Ovest: altra proprietà mappale 1;

**LOTTO 10** - terreni in **Travacò Siccomario** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 10</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
<b>14</b>		7	197	Risaia		88	74	8.874
<b>7</b>		7	350	Sem Irr Arb	1	30	43	13.043
<b>8</b>		7	497	Risaia	2	0	45	20.045
<b>5</b>		7	15	Risaia	3	36	30	33.630
<b>4</b>		7	14	Risaia		22	32	2.232

**COERENZE:****TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 197**

Nord: altra proprietà mappale 353 – 354 - 186;

Est: stessa proprietà mappale 497;

Sud: altra proprietà mappale 6;

Ovest: altra proprietà mappale 5;

**TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 350**

Nord: altra proprietà mappale 680 – 688 – 690 - 394;

Est: altra proprietà mappale 600;

Sud: stessa proprietà mappale 497;

Ovest: altra proprietà mappale 186;

**TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 497**

Nord: stessa proprietà mappale 350;

Est: altra proprietà mappale 600 – 611 – 612 - 599;

Sud: stessa proprietà mappale 15;

Ovest: stessa proprietà mappale 197, altra proprietà mappale 6;

**TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 15**

Nord: stessa proprietà mappale 497, altra proprietà mappali 599 – 598 - 594 – 577 – 582 - 583;

Est: altra proprietà mappale 205;

Sud: stessa proprietà mappale 14, altra proprietà mappale 9 - 199;

Ovest: altra proprietà mappale 6 - 7;

**TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 14**

Nord: stessa proprietà mappale 15;

Est: altra proprietà mappale 205;

Sud: altra proprietà mappale 11 - 13;

Ovest: stessa proprietà mappale 15;

**LOTTO 11** - terreni in **Travacò Siccomario** identificati al CT di detto Comune come segue:

<b>LOTTO 11</b>		<i>Fg</i>	<i>Mapp</i>		<i>Ha</i>	<i>Are</i>	<i>Ca</i>	<i>Totale</i>
9		7	74	Sem Arb		0	57	57
10		7	75	Risaia		68	33	6.833
6		7	95	Risaia	1	64	50	16.450
11		7	104	Risaia		43	60	4.360

**COERENZE:****TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 74**

Nord: altra proprietà mappale 68;

Est: altra proprietà mappale 73;

Sud: strada arginale, altra proprietà mappale 72;

Ovest: stessa proprietà mappale 75;

**TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 75**

Nord: altra proprietà mappale 94 – 77 – 76 - 191;

Est: stessa proprietà mappale 74, roggia, altra proprietà mappale 73;

Sud: strada arginale, stessa proprietà mappale 95;

Ovest: stessa proprietà mappale 95;

#### **TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 95**

Nord: altra proprietà mappale 92 – 93 - 94;

Est: stessa proprietà mappale 75;

Sud: altra proprietà mappale 100 - 178;

Ovest: altra proprietà mappale 96;

#### **TERRENO FOGLIO 7 MAPPALE 104**

Nord: strada arginale;

Est: altra proprietà mappali 103 - 111;

Sud: altra proprietà mappale 105;

Ovest: strada arginale;

\* \* \*

### **3. VINCOLI URBANISTICI**

A pag. 20 della Perizia il CTU evidenzia quanto segue: "SI RISCONTRANO TRASCRITTI I SEGUENTI VINCOLI URBANISTICI:

#### **- Nota di trascrizione**

- Pubblico Ufficiale Notaio Gian Maria Grisi del 02/06/1988 Rep. 3626/2456

- Atto di vincolo urbanistico a favore del Comune di cava Manara contro il sig. OMISSIS ricadente sui terreni censiti al C.T. del Comune di Cava Manara al foglio 8 mappali 110 – 202 – 203 in virtù del quale i proprietari, essendo in corso la costruzione di capannoni ad uso ricovero attrezzi, si impegnano a mantenere la destinazione del costruendo immobile a servizio dell'attività agricola e dichiarano di istituire un "vincolo di non edificazione sui terreni indicati".

#### **- Nota di trascrizione**

- Pubblico Ufficiale Notaio Giuseppe Gallotti del 11/11/1992 Rep. 8551/6206

- Atto di vincolo urbanistico a favore del Comune di Cava Manara contro il sig. OMISSIS ricadente sui terreni censiti al C.T. del Comune di Cava Manara al foglio 8 mappali 171 – 144 – 201 – 150 – 138 – 140 – 200 in virtù del quale i proprietari, essendo in corso la costruzione di capannoni ad uso ricovero attrezzi, si impegnano a mantenere la destinazione del costruendo immobile a servizio dell'attività agricola e dichiarano di istituire un "vincolo di non edificazione sui terreni indicati".".

\* \* \*

### **4. STATO DI POSSESSO - SITUAZIONE LOCATIVA**

#### ***IN PARTE OCCUPATO***

Dalle interrogazioni presso l'Agenzia delle Entrate eseguite dal CTU è stata riscontra la presenza di un contratto di locazione agrario stipulato tra la proprietà OMISSIS con terzo soggetto estraneo alla procedura, contratto registrato il 13/04/2017 – contratto di locazione n. 2827 serie 3T – con durata dal 01/01/2017 e scadenza il 31/12/2026.

Ai fini valutativi il CTU ha tenuto conto dell'esistenza del contratto di locazione limitatamente ai terreni oggetto di locazione.

Elenco immobili oggetto di contratto di locazione:

COMUNE	Fg	Mapp	Ha	Are	Ca	Mq	
CAVA MANARA	8	178		46	73	4.673	PIGNORATO
	8	127		5	75	575	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	139		41	47	4.147	PIGNORATO
	8	171	2	53	20	25.320	PIGNORATO
	8	192		7	51	751	PIGNORATO
	8	194		41	9	4.109	PIGNORATO
	8	228		13	15	1.315	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	229		4	97	497	ESCLUSO DAL PIGNORAMENTO
	8	258		40	25	4.025	PIGNORATO
	8	259		3	67	367	PIGNORATO
	8	430		16	17	1.617	PIGNORATO
	8	431		3	18	318	PIGNORATO
TRAVACO' SICCOMARIO	6	52		24	88	2.488	PIGNORATO
	6	53		52	80	5.280	PIGNORATO
	6	54		6	89	689	PIGNORATO
	7	2 AA		59	0	5.900	PIGNORATO
	7	2 AB		4	12	412	PIGNORATO
	7	14		22	32	2.232	PIGNORATO
	7	15	3	36	30	33.630	PIGNORATO
	7	75		68	33	6.833	PIGNORATO
	7	95	1	64	50	16.450	PIGNORATO
	7	104		43	60	4.360	PIGNORATO
	7	196 AA		6	81	681	PIGNORATO
	7	196 AB	1	26	0	12.600	PIGNORATO
	7	197		88	74	8.874	PIGNORATO
	7	350	1	30	43	13.043	PIGNORATO
	7	497	2	0	45	20.045	PIGNORATO
			Ha	Are	Ca	Mq	
			10	800	1231	181.231	
			in mq			tot. Mq	
			100.000	80.000	1.231	181.231	

\* \* \*

## 5. PROVENIENZA

I terreni oggetto di esecuzione sono pervenuti agli attuali proprietari sia in quota piena di proprietà sia in quota parte in virtù di più atti di compravendita e scritture notarili oltre successioni, rogati dall'anno 1986 all'anno 2000, più precisamente:

La signora OMISSIS divenne piena proprietaria dei terreni censiti in:

Cava Manara foglio 8 mappale 178 e in Travacò Siccomario foglio 6 mappali 52 – 53 – 54 in virtù di Atto di compravendita del 13/12/2000 a rogito Notaio Magnani Angelo rep.36466, trascritto il 19/12/2000 al n. 7765 da potere di xxxxxxx;

- Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 2 - 196 – 197 in virtù di Atto di compravendita del 31/10/2000 a rogito Notaio Antonio Trotta rep.99133, trascritto il 28/11/2000 al n. 7238 da potere di xxxxxx;
- Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 74 – 75 – 104 in virtù di Atto di compravendita del 12/02/2001 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti rep.46619, trascritto il 21/02/2001 da potere di xxxxxx;
- Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 350 – 497 in virtù di Atto di compravendita del 06/09/2000 a rogito Notaio Marco Marchetti rep. 27691 trascritto il 12/09/2000 al n. 5472 da potere di xxxxxx ciascuno per la propria quota di 1/3 di proprietà;
- Comune Cava Manara: Foglio 8 mappali 139 – 192 – 194 – 258 – 259 – 430 (ex 196) – 431 (ex 196) in virtù di Atto di compravendita del 29/03/2001 a rogito Notaio Angelo Magnani rep. 37675 trascritto il 09/04/2001 al n. 2145 da potere di xxxxxx ciascuno per la propria quota di 1/3 di proprietà;
- Comune Cava Manara: Foglio 8 mappale 171 in virtù di Atto di compravendita del 26/11/1986 a rogito Notaio Gian Maria Grisi rep. 30123/11183 trascritto il 06/12/1986 al n. 5062 da potere di xxxxxx;
- Comune Cava Manara: Foglio 8 mappale 144 in virtù di Atto di compravendita del 19/02/1987 a rogito Notaio Giuseppe Gallotti rep. 21856/11050 trascritto il 18/03/1987 al n. 1568 da potere di xxxxxx per la piena proprietà;
- Comune Travacò Siccomario: Foglio 7 mappali 14 – 15 – 95 in virtù di Atto di compravendita del 25/07/1996 a rogito Notaio Angelina Rossi rep. 21668/1882 trascritto il 30/07/1996 al n. 4355 da potere di xxxxxx per la piena proprietà;

La signora OMISSIS divenne proprietaria della quota di 1/3 insieme al sig. OMISSIS e la signora OMISSIS per la restante quota di 1/3 ciascuno dei terreni censiti in:

- Cava Manara: Foglio 8 mappali 49 - 159 - 190; in virtù di Successione in morte di xxxxxx, deceduto il 26/10/2009, presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta a Vigevano il 19/01/2011 al n. 294, integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n. 8/9990, trascritta a Vigevano il 27/02/2017 al n. 1158;

#### NOTA

Il suindicato xxxxxx divenne proprietario dei cespiti in virtù di successione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia in morte di xxxxxx, deceduto in Pavia il 21/11/1974, denuncia n.40 vol.103 con verbale Notaio G. Rossi rep.65256/8142 trascritto il 26/03/1975 al 1081;

La signora OMISSIS divenne proprietaria della quota di 4/6 insieme al sig. OMISSIS e la signora OMISSIS per la restante quota di 1/6 ciascuno dei terreni censiti in:

- Cava Manara: Foglio 8 mappali 63 – 98 – 99 – 101 – 110 – 138 – 140 – 143 – 145 – 150 – 200 – 201 – 202 – 203 – 204 in virtù di Successione in morte di xxxxxx, deceduto il 26/10/2009, successione presentata il 21/10/2010 al n. 1096/9990, trascritta il 19/01/2011 al n. 294 e successivamente integrata con dichiarazione presentata all'Ufficio del Registro di Pavia il 05/01/2017 al n. 8/9990, trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Vigevano il 27/02/2017 al n. 1158.

I precedenti passaggi di proprietà sono anteriori al ventennio.

\* \* \*

## **6. DESTINAZIONE URBANISTICA**

Secondo il Piano di Governo del Territorio dei Comuni di Cava Manara e Travacò Siccomario i terreni oggetto di esecuzione ricadono in:

Cava Manara

VERDE AGRICOLO: di consolidamento dei caratteri naturalistici

Art. 18.4 delle NTA

Travacò Siccomario

\* \* \*

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: Nessuna. Ad eccezione di quanto indicato al Punto n. 3 che precede.

\* \* \*

Il tutto come meglio descritto in nell'elaborato peritale di stima redatto dal consulente tecnico nominato dal Tribunale, cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (link reperibili anche sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it)).

\* \* \*

I beni immobili di cui ai lotti sopra descritti, saranno posti in vendita al valore d'asta di:

**LOTTO 1: € 8.700,00** (Euro ottomilasettecento/00), con offerta minima di **€ 6.525,00** (Euro sei-milacinquecentoventicinque/00)

**LOTTO 2: € 6.450,00** (Euro seimilaquattrocentocinquanta/00), con offerta minima di **€ 4.838,00** (Euro quattromilaottocentotrentotto/00)

**LOTTO 3: € 23.475,00** (Euro ventitremilaquattrocentosettantacinque/00), con offerta minima di **€ 17.606,00** (Euro diciassettemilaseicentosei/00)

**LOTTO 4: € 49.800,00** (Euro quarantanovemilaottocento/00), con offerta minima di **€ 37.350,00** (Euro trentasettemilatrecentocinquanta/00)

**LOTTO 5: € 141.600,00** (Euro centoquarantunomilaseicento/00), con offerta minima di **€ 106.200,00** (Euro centoseimiladuecento/00)

**LOTTO 6: € 11.925,00** (Euro undicimilanovecentoventicinque/00) con offerta minima di **€ 8.944,00** (Euro ottomilanovecentoquarantaquattro/00)

**LOTTO 7: € 21.525,00** (Euro ventunomilacinquecentoventicinque/00), con offerta minima di **€ 16.144,00** (Euro sedicimilacentoquarantaquattro/00)

**LOTTO 8: € 18.936,00** (Euro diciottomilanovecentotrentasei/00), con offerta minima di **€ 14.202,00** (Euro quattordicimiladuecentodue/00)

**LOTTO 9: € 33.825,00** (Euro trentatremilaottocentoventicinque/00), con offerta minima di **€ 25.369,00** (Euro venticinquemilatrecentosessantanove/00)

**LOTTO 10: € 198.450,00** (Euro centonovantottomilaquattrocentocinquanta/00), con offerta minima di **€ 148.838,00** (Euro cento/00)

**LOTTO 11: € 70.650,00** (Euro settantamilaseicentocinquanta/00), con offerta minima di **€ 52.988,00** (Euro cinquantaduemilanovecentottantaotto/00)

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le 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 la società EDICOM S.p.A., tramite il proprio portale [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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 l'esame delle offerte pervenute 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@giustiziacer.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacer.it).

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

## **2. NORME DI RIFERIMENTO**

### *Art. 12*

#### *Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*

*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attestì 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 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<sup>1</sup> in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

#### **4. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto (a cui comunque si rinvia per tutto quanto non indicato), i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente.
- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, comprensivo del numero del lotto, ufficio giudiziario, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;
- c) l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);
- d) data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- f) il termine di pagamento del prezzo che non può comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);
- g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice 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.

---

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

## **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 **TRIBUNALE DI PAVIA RGE 121/2024 - IBAN: IT17D0569611301000008430X32**, acceso presso la Banca Popolare di Sondrio S.p.A. filiale di Pavia con causale: PROC. ES. IMM. RGE 121/2024 seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

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

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

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

## **7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

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

## **8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di dogliananza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, che ha durata sino alle ore 15.00 del giorno successivo a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte, termine avviato dal Professionista delegato; durante il periodo della gara, ogni partecipante può effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

## **9. AGGIUDICAZIONE**

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

## **10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE**

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

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

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese

(imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

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

## [B]

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

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

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

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

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

## [C]

### **DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astejudiziarie.it](http://www.astejudiziarie.it)

e:

[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) - [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

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

- a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino 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'acquisto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

## **I N F O R M A**

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

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

Pavia, 07/11/2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Lucia Valentina Tomarchio