TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ANNA MOLINARI
CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
VIGEVANO – IFIR PIEMONTE – STR. DEI REBUFFI, 43 - 27029 VIGEVANO
(TEL. 0381.691137)
E-MAIL IMMOBILIARI@IVGPIEMONTE.IT

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
R.G.E. N. 107/2024
* * *
Il Professionista Avv. Paolo Bisio (referente della procedura) con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 4/2/2025

AVVISA CHE

tramite il portale **www.spazioaste.it** il giorno **19/1/2027, alle ore 15,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA PURA

Dei seguenti beni

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
In Comune di Vigevano, Via Perugino, 55 complesso immobiliare composto da capannone ad uso artigianale sviluppato al piano terreno con annessi uffici, servizi, magazzino, tettoia e porticato esterni con contiguo appartamento posto al primo piano dell'edificio, autorimessa al piano terra in corpo staccato e cortile di pertinenza di proprietà esclusiva. Sup. comm. 952,31 m ^{2}
* * *
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE
Identificazione catastale
Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Vigevano (PV) come segue:

- **Capannone artigianale**:

Foglio 72 mappale 1132 sub. 4, via Perugino n. 55, piano Terra, categoria D/1 Rendita catastale € 4.462,92

- **Abitazione:**

Foglio 72 mappale 1132 sub. 5 via Perugino n. 55, piano Terra - 1P, categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 7,0, Rendita catastale € 397,67.

- **Autorimessa:**

Foglio 72 mappale 1132 sub. 2, via Perugino n. 55, piano Terra, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 50 m². Rendita catastale € 144,61.

- **Sedime cortilizio:**

Foglio 72 mappale 1132 sub. 3, via Perugino n. 55, piano Terra, BCNC.

*

Coerenze dell'intero complesso desunte dalla mappa di catasto terreni
Nord: mappale n. 814 del foglio 72;
Est: mappale n. 814 del foglio 72;
Sud: via Perugino;
Ovest: mappale n. 1256 del foglio 72.

*

Il sedime cortilizio ad uso esclusivo di pertinenza delle unità immobiliari di cui sopra risulta censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 72 mappale 1132 sub. 3 come bene comune non censibile. Lo stesso corrisponde a catasto terreni al mappale 1132 del foglio 72.

* * *

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Riferisce il CTU, Geom. Gianfelice Muzio, nel proprio elaborato del 26/2/2026:

«***Capannone artigianale:***

Unità immobiliare di tipo "prefabbricato" ad uso officina meccanica sviluppata al piano terra e comodamente accessibile, anche con mezzi pesanti, dalle ampie cancellate di ingresso da via Perugino al civico 55 ed oltre, dai due portoni realizzati sul frontespizio che permettono l'accesso al capannone.

La pianta regolare dell'edificio è adatta all'utilizzo per il quale è stata realizzata e dispone anche di altre tre uscite, anch'esse di grandi dimensioni, che consentono il comodo passaggio sul retro il cui ampio piazzale, con finitura in calcestruzzo, contorna su tre lati il complesso artigianale; sul lato nord-ovest è stato realizzato un piccolo magazzino; sul fronte est è stata edificata una "tettoia" di altezza media di mt. 4,75, sotto la quale è possibile transitare dal retro del cortile di pertinenza per raggiungere l'entrata principale e viceversa; sulla facciata principale in direzione sud-est è stato realizzato un ampio porticato dal quale si accede agli uffici di pertinenza dell'officina meccanica ed anche, tramite passaggio pedonale, all'interno del capannone.

Trattasi di unità immobiliare adibita ad officina meccanica con annessi uffici e pertinenze posta al piano terra del complesso immobiliare sito in Vigevano via Perugino n. 55. L'altezza del locale principale è di circa mt. 6,10 misurati sotto trave. L'altezza interna degli uffici e degli spogliatoi è di mt. 3.00.

*

Autorimessa:

L'autorimessa di tipo "doppio" è posizionata sui confini nord-ovest ed è stata realizzata con struttura metallica prefabbricata e manto di copertura in lamiera preverniciata posata sempre su struttura metallica; all'interno le pareti ed il soffitto sono state rivestiti in pannelli di legno truciolato e sono state montate due serramenti di tipo economico.

Trattasi di autorimessa posta al piano terra nell'angolo nord-est del sedime cortilizio; l'accesso avviene tramite cancello carraio posto sulla via Perugino n. 55. L'altezza media interna è di mt. 2.40.

*

Abitazione:

Unità immobiliare ad uso abitativo posta al primo piano e adiacente al corpo di fabbrica principale ad uso artigianale con accesso pedonale da via Perugino civico 55, edificata successivamente al ca-

pannone e completamente ristrutturata negli anni '90, che consta di una scala di accesso che si snoda a partire dal portone del piano terra ubicato a est dell'ampio porticato realizzato sul frontespizio principale, per raggiungere attraverso una scala di accesso l'alloggio del primo piano realizzato in blocchi di cemento non coibentati e copertura piana in laterocemento che è composto da soggiorno e cucina, disimpegno, due bagni, due camere da letto ed uno studio; nel ballatoio della scala di accesso del primo piano è presente una seconda scala a "chiocciola" che permette lo sbarco alla copertura piana dell'edificio.
La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato è prettamente artigianale/industriale.
Trattasi di unità immobiliare adibita ad abitazione posta al primo piano terra del complesso immobiliare sito in Vigevano via Perugino n. 55. L'accesso avviene direttamente dalla pubblica via. L'altezza interna è di mt. 2.70».

* * *

4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO EDILIZIA

Così riferisce in merito il CTU:

«***Accertamento conformità urbanistico edilizia.***
Accertamento conformità urbanistico edilizia.
Gli immobili sono stati edificati a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- *Concessione Edilizia n. 887/84 n. 45938 di P.G. rilasciata dal Comune di Vigevano in data 21/01/1986; variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 13/07/1986 prot. n. 31309; successiva variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 21/05/1987 prot. n. 15531; ulteriore variante rilasciata dal Comune di Vigevano in data 24/07/1987 prot. n. 28042.*
- *Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Vigevano in data 07/03/1994 n. 07931 di P.G. e n. 1412/93 di P.T.;*
- *Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Vigevano in data 16/05/2005 n. 20088 di P.G. e n. 557/04 di P.T.;*
- *Denuncia di Inizio Attività n. 8710/2007 depositata presso il Comune di Vigevano in data 10/08/2007 a cui è seguita agibilità n. 60AG/2008 del 09/04/2008.*
- *Segnalazione Certificata di Inizio attività in sanatoria n. 1172/2021 depositata presso il Comune di Vigevano in data 09/09/2021 P.G. 54674 (vedi allegato n. 31).*

In fase di sopralluogo è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto rappresentato dalle planimetrie catastali reperite da scrivente per quanto concerne l'abitazione al primo piano e l'autorimessa al piano terra (vedi allegati 32 abitazione - e 33 - autorimessa).
Per quanto concerne il capannone sono state riscontrate alcune difformità consistenti nella realizzazione di n. 2 soppalchi di cui uno sopra gli uffici ed uno nella zona officina; tali strutture, comunque facilmente rimovibili, costituiscono a parere di scrivente aumento di superficie utile. Sarà pertanto opportuno procedere con la rimozione di tali strutture ripristinando lo stato di fatto dei luoghi come rappresentato dalla planimetria catastale di cui all'allegato 34. I costi di tale operazione verranno detratti dalla valutazione finale del complesso immobiliare.

* * *

5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Riferisce il perito:

« - *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:* ***Nessuna***
- *Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura:*

Conservatoria di Vigevano: nota del 30/01/1986 Reg. Part. 639 Reg. Gen. 748: Convenzione stipulata con il Comune di Vigevano per il rilascio della concessione edilizia di cui alla richiesta protocollata al n. 45938 del 18/12/1984, P.T. n. 887/84, come da atto stipulato in data 17/12/1985 a rogito Notaio Battaglia Domenico rep. 13546/2443 (vedi allegato 12).

- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge:* ***Nessuna***
- *Altri pesi o limitazioni d'uso:*

Conservatoria di Vigevano: nota del 14/06/2005 Reg. Part. 3.967 Reg. Gen. 6.833: Costituzione di servitù reciproca per costruzione a confine stipulata con il Comune di Vigevano (vedi allegato 13)».

* * *

6 - STATO DI POSSESSO

Stato di possesso

Il capannone artigianale risulta libero, l'abitazione occupata dall'esecutato.

* * *

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Riporta il CTU nel proprio elaborato:

«*Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: nessuna.*
Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
Importo spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente stima: nessuna.
Acquisizione regolamento condominiale: non necessita.
Eventuali cause in corso: dalle ispezioni effettuate non risultano cause in corso.
Vista l'epoca di edificazione del fabbricato e la tipologia della copertura si ipotizza la presenza di lastre contenenti amianto. *Per tale motivo, in fase di quantificazione, verrà innalzata la percentuale di deprezzamento al 20%*».

* * *

Il tutto come meglio descritto in nell'elaborato peritale redatto dal consulente tecnico nominato dal Tribunale, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e come pubblicato sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ unitamente alla delega delle operazioni di vendita.

* * *

Il bene di cui al **LOTTO UNICO**, sopra descritto sarà posto in vendita al valore d'asta di **Euro 288.750,00** (Euro duecentoottantottomilasettecentocinquanta/00), con offerta minima di **Euro 216.562,50** (Euro duecentosedicimilacinquecentosessantadue/50).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

*

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.a.**, tramite il proprio portale www.astalegale.net.

*

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere redatta e depositata, a pena di inammissibilità, in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, con la modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano al paragrafo successivo.
L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in

vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.
A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.
L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

*

2. NORME DI RIFERIMENTO

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
e) la descrizione del bene;
f) l'indicazione del referente della procedura;
g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
i) l'importo versato a titolo di cauzione;
l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

*

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da persona fisica, ad eccezione del debitore, da persona giuridica, da più persone, sia fisiche che giuridiche, che intendono acquistare *pro quota* o con diritti reali complementari, dal procuratore legale in rappresentanza dell'offerente e dal procuratore legale per persona da nominare.
L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercitanti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.
L'offerta presentata per un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.
L'offerta presentata da più persone deve essere sottoscritta, con firma digitale, da un solo offerente cui deve essere allegata la procura notarile rilasciata a quest'ultimo da parte dei co-offerenti.
L'offerta presentata dal procuratore legale, sia in rappresentanza dell'offerente sia per persona da nominare, deve essere corredata dalla procura speciale notarile.
La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
Per l'offerta presentata da persona fisica non è ammessa la procura a soggetto diverso dal procuratore legale (avvocato).
L'offerta presentata dalla persona giuridica è sottoscritta dal legale rappresentante e deve essere corredata dalla visura camerale da cui risultino i poteri oppure dalla procura notarile o dalla delibera che giustifichi i poteri.
Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo[1] in via telematica (attualmente Euro 16,00).
Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

*

4. <u>CONTENUTO DELL'OFFERTA</u>

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;

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

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 **TRIBUNALE DI PAVIA RGE 107/2024**, IBAN: **IT94 V051 5611 300C C065 0000**

440 con causale: **PROC. ES. IMM. RGE 107/2024** con indicato un "nome di fantasia"; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.
A pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.
In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione è trattenuta dalla procedura esecutiva.
In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione è restituita al soggetto offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene il pagamento con costo del bonifico a carico della procedura.

*

7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

*

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

*

9. AGGIUDICAZIONE

Alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procede all'aggiudicazione, stilando verbale, individuando il miglior offerente. In caso di unica offerta, anche se l'offerente non si è collegato alla vendita telematica, il bene è

aggiudicato all'offerente. In caso di pluralità di offerte e di gara, il bene è aggiudicato all'offerente che ha effettuato, al termine del tempo concesso, il maggior rialzo. In caso di pluralità di offerte senza che siano effettuati rilanci, il bene è aggiudicato all'offerente che ha offerto di più, in subordine, a parità di prezzo offerto, a quello che ha depositato cauzione più alta, che ha indicato il minor tempo per il versamento del saldo prezzo. A parità di tutte queste condizioni all'offerente che ha depositato l'offerta per primo.

*

10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

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

*

11. TERMINI PER IL SALDO PREZZO 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 trasferi-

mento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

- **Euro 879,28** per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00
- Euro **1.228,20** per acquisiti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00
- Euro **1.577,12** per acquisiti superiori ad Euro 500.000,00

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.
3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

* * *

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:
a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità *ex* art.490 II co. c.p.c.:

www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegiudiziarie.it

e:

www.idealista.it - www.casa.it - www.subito.it - www.bakeca.it

* * *

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

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

* * *

INFORMA

Che, per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero: 02 80030021 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

* * *

Per tutto quanto non direttamente contemplato dal presente avviso si rimanda alla legge e al regolamento ministeriale sulla vendita telematica.
Pavia, 23/10/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo Bisio

