Tribunale di Pavia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott.ssa Francesca Paola Claris Appiani
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N° 400/2024**
Custode Giudiziario: **IVG Ifir Piemonte s.r.l., Strada dei Rebuffi n. 43 - Vigevano (PV)**
Tel.: 0381-691137 - e-mail: ivgvigevano@ivgpiemonte.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

5° ESPERIMENTO

L'Avv. Alfredo Galullo, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pavia con ordinanza in data 2/4/2025

A V V I S A C H E

tramite il portale www.garavirtuale.it (Gruppo Edicom S.p.A.), **martedì 29/9/2026, alle ore 15,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO costituito da unità immobiliare ubicata in Comune di Borgo Priolo (PV), Frazione di Schizzola Alta, Strada Schizzola Alta n. 27/A e costituita da porzione di fabbricato con destinazione residenziale (immobile 1) ed un'ulteriore con destinazione autorimessa (immobile 2), entrambe con accesso dall'area esclusiva posta a nord-ovest, inclusa nella viabilità Via Schizzola Alta.
L'area nella quale si trovano gli immobili in oggetto è situata nella frazione di Schizzola Alta del Comune di Borgo Priolo, lungo la Strada Schizzola Alta al civico 27/A, sia per l'abitazione che per l'autorimessa, strada a fondo chiuso di collegamento tra la parte bassa ed alta della frazione, ad intersezione della SP 138.
Il fabbricato con destinazione residenziale è rifinito esternamente con pietre a taglio variabile ed in intonaco strollato tinteggiato colore rosa. Risulta privo di qualsivoglia ornamento ed è costituito da due coperture monofalda con struttura in legno e finitura in coppi o simili.
La struttura del fabbricato risulta in muratura piena, il tutto in sufficiente stato manutentivo.
Il fabbricato adibito ad autorimessa ha caratteristiche medesime all'immobile descritto precedentemente, in quanto facente parte della medesima cortina edilizia in affaccio sulla Via Schizzola Alta, è rifinito esternamente in pietra a taglio variabile. Esso risulta posto al piano terra del fabbricato confinante all'unità immobiliare residenziale, descritta precedentemente.
Dalla documentazione catastale rilevata (estratto di mappa e planimetria) è possibile osservare come siano presenti aree di pertinenza esclusiva al Mappale 276, una sul fronte nord ovest e la seconda sul fronte sud est. Tali aree sono annesse con la stessa via comunale, situazione che non permette di definirle e rilevarle metricamente con esattezza.
Il Comune di Borgo Priolo ha un carattere prettamente rurale e residenziale caratterizzato da abitazioni singole e complessi cascinali, con piccole attività commerciali ed artigianali/agricole. Essendo un Comune con una limitata estensione superficiale, e sviluppato in maniera disseminata con tutte le proprie frazioni, rispetto al nucleo principale, i principali servizi di prima necessità sono difficilmente raggiungibili.

Detto Comune, situato nel cuore della Pianura Padana, è compreso indicativamente tra il fiume Po e l'Appennino Pavese; dista dal capoluogo di regione, Milano, circa 70 km. e dal capoluogo di provincia, Pavia, circa 35 km. Borgo Priolo, inoltre, è limitrofo alla cittadina di Casteggio, distante circa 10 km. ed alla cittadina di Voghera, distante circa 15 km.
Il Comune di Borgo Priolo, con i suoi 28,81 kmq., conta indicativamente 1.260 abitanti. La zona in oggetto è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
L'unità immobiliare in oggetto risulta più precisamente costituita da:
- <u>immobile 1 - unità abitativa</u>:
tale edificazione risulta essere realizzata indicativamente nei primi decenni del secolo scorso, con tipologia strutturale mista: muratura portante in mattoni pieni, solai in legno e tramezzature interne in laterizio. Il fabbricato, contiguo ad altri edifici con caratteristiche comparabili è costituito da due piani fuori terra, ospitanti, al piano terra/rialzato due locali adibiti a zona giorno, uno di essi connesso ad un ulteriore locale quale disimpegno, nel quale vi è il corpo scala di accesso al piano sovrastante rivestita in marmo chiaro. Inoltre, al medesimo piano si trova anche il servizio igienico, accessibile direttamente dal locale giorno ove si trova l'accesso all'unità, quest'ultimo servito da un piccolo balconcino con gradini di collegamento alla quota strada, nonché Via Schizzola Alta, sul fronte nord ovest.
Al piano primo si sviluppa la zona notte con due camere da letto, comunicanti tra loro, oltre ad un servizio igienico cieco posto nella camera più grande.
Per entrambi i piani le venute e le prese di luce sono rivolte verso la via, sul fronte nord ovest.
Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione mediocri, dovute prettamente ad una corretta conduzione da parte dei locatori, ma con complicanze intrinseche strutturali ed impiantistiche dell'immobile stesso. Il generatore di riscaldamento non è presente, seppur risultano presenti i corpi scaldanti in ghisa ed alluminio per entrambi i piani. Risulta presente un camino a camera aperta per il quale non è stato possibile verificarne il funzionamento. Attualmente le fonti di calore utilizzate sono stufe elettriche ed una stufa a legna marca "Nordica", mentre l'ACS è garantita da un boiler a metano, presente all'interno del bene immobile 2, nonché autorimessa, marca "Ferroli". Impianto elettrico presente, funzionante, sottotraccia al piano terra/rialzato e fuori traccia con canaline esterne al piano primo. E 'possibile constatarne la difformità alle vigenti normative per gli impianti presenti. Nel particolare, le principali caratteristiche e finiture interne al piano terra sono le seguenti: portoncino d'ingresso in legno a doppia anta non blindato in doppio vetro e partizioni cieche nella parte bassa; i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche di formato quadrato e gradazioni cromatiche differenti con evidenti sostituzioni e ripristini; gli zoccolini perimetrali alle stanze sono realizzati in legno, colore ed effetto legno, mentre nel locale adibito a living è presente una boiserie in legno a mezz'altezza. L'angolo cucina, lungo tutto il suo sviluppo, è rivestito a parete con piastrelle in ceramica con formato quadrato e di colore chiaro, risulta attrezzata con mobilio di qualità modesta ed in buone condizioni di manutenzione/utilizzo. All'interno del bagno presente al piano sono presenti: un lavandino, bidet, piatto doccia con box in vetro, tutti compresi di rubinetteria e wc con vaschetta di risciacquo esterna; il tutto in ceramica smaltata bianca, di marca e tipologia commerciale di fascia economica. Nel presente locale sono evidenti segni di ripristini della pavimentazione e del rivestimento parietale. Al piano primo i pavimenti sono realizzati in piastrelle ceramiche di formato e finiture differenti tra le due stanze presenti, mentre gli zoccolini sono, anche per il presente piano, in legno color ed effetto legno. Il servizio igienico risulta con la medesima pavimentazione della stanza che lo ospita e rivestito lungo tutto il perimetro con piastrelle ceramiche di formato quadrato, bianche con disegni floreali. Nel bagno sono presenti: un lavandino inserito in un piccolo mobile in legno, bidet, piatto doccia con box in vetro (non utilizzabile), tutti compresi di rubinetteria e wc con vaschetta di risciacquo esterna; il tutto in ceramica smaltata bianca, di marca e tipologia commerciale di fascia economica. Non risulta presente nessun sistema di raffrescamento. I serramenti esterni, costituiti da sole finestre, ad eccezione del serramento d'ingresso, sono realizzati in legno con doppio vetro, di colore marrone. Gli oscuranti esterni sono persiane di legno di colore marrone. I serramenti interni a soffietto, in materiale plastico, ad eccezione del servizio igienico posto al piano primo, che risulta a battente, in legno tamburato. Le pareti interne sono rifinite a gesso ed al civile e tinteggiate, i plafoni del piano terra

mettono in vista la struttura lignea del solaio, così come per il piano primo, il quale mostra la struttura lignea delle falde di copertura del tetto. L'altezza interna netta del piano terra è di circa mt. 2,65 e mt. 2,35 per i due locali giorno e mt. 2,46 per il servizio igienico; mentre per il piano primo è stata rilevata un'altezza media netta di circa mt. 3,19 (min. mt. 2,20 e max mt. 4,18) per una camera ed un'altezza media metta di circa mt. 3,76 (min. mt. 3,52 e max mt. 4) per la restante camera. All'interno dell'appartamento sono presenti modesti arredi ed oggetti di proprietà del conduttore. Globalmente l'immobile si presenta in sufficienti condizioni manutentive, per quanto l'immobile lo possa permettere, ma globalmente insufficienti per un'adeguata piena fruibilità dello stesso.
Risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica per l'immobile in oggetto: codice identificativo 18016-000017/15, valido fino al 13/4/2025.
L'immobile è dotato di un piccolo locale accessorio/di deposito, nonché cantina, accessibile solo ed esclusivamente dall'autorimessa (bene immobile 2). Nello specifico, le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: porta di ingresso in ferro e partizioni in vetro grivettato, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate grezze e tinteggiate e serramenti esterni in ferro con vetro grivettato. Il locale risulta in scarse condizioni di manutenzione ed occupato completamente da oggettistica varia.
Si riportano indicativamente le superfici lorde rilevate, con precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura: abitazione PT mq. 75 ca. - Abitazione P1° mq. 70 ca. - Cantina/Locale di deposito PT mq. 10 ca. – Balcone ingresso PT mq. 10 ca.;
- immobile 2 - locale autorimessa:
tale immobile adibito ad autorimessa risulta anch'esso del medesimo periodo di edificazione del bene precedentemente descritto, facente però parte di una porzione di fabbricato differente rispetto a quello residenziale, ma nel contesto della stessa cortina edilizia. In particolare le principali caratteristiche e finiture interne sono le seguenti: porta di ingresso basculante in lamiera colore marrone, pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate al civile e tinteggiate. Serramenti esterni in ferro con vetro grivettato.
Nel complesso l'immobile si presenta in condizioni di manutenzione scarse, dovute prettamente a non corrette opere di ordinaria manutenzione; medesima valutazione per l'impianto elettrico, per il quale è possibile constatarne il funzionamento e la difformità alle vigenti normative.
L'altezza interna netta al piano terra, unico rilevato, risulta di mt. 3.
Viene riportato indicativamente la superficie lorda rilevata, con la precisazione che l'assegnazione avverrà a corpo e non a misura: autorimessa mq. 36 circa.
Viene riportata indicativamente la superficie netta del singolo locale: autorimessa mq. 24,30 circa.

QUOTA DI PROPRIETA'
Le unità immobiliari risultano di proprietà del debitore esecutato per la quota dell'intero 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI
I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati di Pavia, Comune di Borgo Priolo (B028) nel modo che segue:
- immobile 1 - unità abitativa
Sezione Urbana B, Foglio 14, Particella 276, Subalterno 3, corrispondente a Catasto Terreni come Foglio 14 Particella 276, Categoria catastale A/3, Classe 2, Consistenza vani 6, Rendita catastale € 291,28, Frazione Schizzola n. 27, Piano T-1, Superficie catastale totale mq. 157, Superficie totale escluse aree scoperte mq. 152;
- immobile 2 - locale autorimessa
Sezione Urbana B, Foglio 14, Particella 276, Subalterno 4, corrispondente a Catasto Terreni come Foglio 14 Particella 276, Categoria catastale C/6, Classe 2, Consistenza mq. 25, Rendita catastale € 51,65, Frazione Schizzola n. 27, Piano T, Superficie catastale totale mq. 25;

Coerenze dell'immobile 1 - unità abitativa
a nord-ovest: confine con area esclusiva, medesima proprietà

a nord-est: al piano terra confine con altra u.i., medesima proprietà, al piano primo confine con altra u.i., proprietà di terzi
a sud-est: confine con altra u.i., proprietà di terzi ed area esclusiva
Coerenza del Mappale: nord-ovest: area carraia pubblica; nord-est: area carrabile pubblica; sud-ovest: Mapp. 282 e 277; sud-est: Mapp. 402.

Coerenze dell'immobile 2 - locale autorimessa
a nord-ovest: confine con area esclusiva, medesima proprietà
a nord-est: confine con altra u.i., proprietà di terzi
a sud-ovest: confine con altra u.i., medesima proprietà
a sud-est: confine con altra u.i., proprietà di terzi;
Coerenza del Mappale: nord-ovest: area carraia pubblica; nord-est: area carrabile pubblica; sud-ovest: Mapp. 282 e 277; sud-est: Mapp. 402.

Stato di possesso dei beni
Al momento del sopralluogo da parte del CTU Ing. Filippo Leoni in data 17/2/2025, l'unità immobiliare risultava occupata dal locatario e famiglia, oltre ai relativi arredi e beni personali dello stesso. Con provvedimento del 21/3/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzava il Custode a promuovere il procedimento per convalida di sfratto, teso ad ottenere la liberazione dell'immobile. L'azione veniva portata a termine ed oggi gli immobili posti in vendita sono liberi da persone e cose.

Conformità urbanistico-edilizia
A seguito dell'accesso agli atti presso i competenti Uffici del Comune di Borgo Priolo, richiesta dal CTU in data 6/2/2025, essendo stata reperita documentazione in merito solo all'unità immobiliare confinante posta a nord est del bene immobile 1 (immobile residenziale) comprovante lo stato legittimo, non è possibile accertarne la corrispondenza o meno dello stato rilevato. Nonostante ciò, quanto riportato nelle pratiche edilizie dell'u.i. confinante, le quali rappresentano graficamente anche l'immobile oggetto della presente perizia, è possibile constatare come il bene immobile 1 non sia conforme (Conc. Ed. n. 1097 del 21/10/1993 e Conc. Ed. in variante alla precedente n. 1315 del 28/8/1997).
Discorso analogo per il bene immobile 2 (autorimessa) per il quale è possibile comprovarne la sua regolarità.
Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti *www.astegiudiziarie.it*, *www.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it).

Conformità catastale
La rappresentazione della scheda catastale del bene immobile 1, rilevata in sede di verifica ed accertamento iniziale della documentazione, confrontata con lo stato di fatto dell'immobile in oggetto ha portato a constatare come l'unità non risulti pienamente conforme. In particolare, si rilevano lievi difformità a livello planimetrico per entrambi i piani circa la dimensione dei locali, oltre alla mancanza dell'indicazione del vano finestra del servizio igienico posto al piano terra/rialzato.
In merito al bene immobile 2 (autorimessa), esso risulta pressoché aderente a quanto rilevato ad eccezione di una non corretta rappresentazione delle proporzioni planimetriche del locale stesso.

* * * * *

Al valore d'asta di € 16.801,17 (Euro sedicimilaottocentouno/17)

Offerta minima € 12.600,88 (Euro dodicimilaseicento/88)

In caso di gara ex art. 573 cpc 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 Gruppo Edicom S.p.A., tramite il proprio portale www.garavirtuale.it

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.

A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

2. NORME DI RIFERIMENTO

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);

n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della

vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercitanti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata per un interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerta presentata da più persone deve essere sottoscritta, con firma digitale, da un solo offerente cui deve essere allegata la procura notarile rilasciata a quest'ultimo da parte dei co-offerenti.

L'offerta presentata dal procuratore legale, sia in rappresentanza dell'offerente sia per persona da nominare, deve essere corredata dalla procura speciale notarile.

La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Per l'offerta presentata da persona fisica non è ammessa la procura a soggetto diverso dal procuratore legale (avvocato).

L'offerta presentata dalla persona giuridica è sottoscritta dal legale rappresentante e deve essere corredata dalla visura camerale da cui risultino i poteri oppure dalla procura notarile o dalla delibera che giustifichi i poteri.

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo[1] in via telematica (attualmente € 16,00).

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

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

[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.

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 n. 271889 intestato a: Tribunale di Pavia RGE 400/2024, in essere presso la Banca BCC di Carate e Treviglio, Filiale di Vigevano, avente il seguente codice IBAN: IT 96 G 08440 23000 000000271889, con causale: PROC. ES. IMM. RGE 400/2024** 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 ANTIRICICCLAGGIO

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

(imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato *ex* art. 2, comma settimo, DM 227/2015) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.
Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione comporta la decadenza dall'aggiudicazione con trattenimento della cauzione a titolo di multa e sanzione *ex* art. 587 c.p.c. e possibilità di condanna al risarcimento del danno *ex* art. 177 disp. att. c.p.c.
Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

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

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) deve essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva (salvo il caso di acquisto tramite mutuo bancario in cui è possibile depositare al professionista delegato assegno circolare) entro il termine indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile), a pena di decadenza dall'aggiudicazione, trattenimento a titolo di multa della cauzione versata ed eventuale condanna al risarcimento del danno *ex* art. 177 disp. att. c.p.c.; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del Professionista Delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):
- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).
2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del Professionista Delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.
3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

[C]
DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

e:

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

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;

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

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

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

Vigevano, lì 9/6/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Alfredo Galullo