Tribunale di Pavia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. Dott. Francesco Rocca
Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N° 125/2024**
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

2° ESPERIMENTO

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

A V V I S A C H E

tramite il portale www.astetelematiche.it (Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), **mercoledì 24/9/2025, 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 Gambolò (PV), Via Pietro Magenta n. 37 e costituita da porzione di fabbricato di civile abitazione al piano terra con annessi sedimi di pertinenza e locale di deposito al piano terra.
L'unità immobiliare è ubicata nel centro del Comune di Gambolò (PV), in area a tessuto storico, in classe 2 di edificabilità con modeste limitazioni e si trova in prossimità dei principali servizi alla persona.
Il deposito è aderente per una piccola porzione alla Chiesa di San Paolo, risalente al XVIII secolo.
L'accesso su strada all'unità immobiliare avviene da Via Pietro Magenta n. 37, attraverso un portone ed un androne comune che conduce al cortile interno, in parte di altre proprietà, ed in parte di proprietà della stessa esecutata. Da qui, sul lato nord-est della corte si trova l'unità abitativa dell'esecutata, mentre a nord-ovest (esattamente frontale all'abitazione) vi è il deposito, il quale si configura come corpo staccato all'abitazione stessa ed adiacente alla Chiesa di San Paolo.
L'unità immobiliare in oggetto risulta più precisamente costituita da:
- **immobile 1 - unità abitativa** costituita da appartamento situato al piano terra, in affaccio da un lato su una corte comune (in parte di proprietà dell'esecutata ed in parte di proprietà di terzi), dall'altro su un cortile interno privato ad accesso esclusivo.

Dalla porta di ingresso si accede direttamente ad un'area costituita da soggiorno con angolo cottura, quest'ultimo diviso da piccoli muretti bassi. L'angolo cottura affaccia direttamente sul cortile interno. Da questo spazio alto cm. 266 (considerando il 2% interno alla tolleranza costruttiva) si accede, attraverso un semplice passaggio ad arco, ad un piccolo disimpegno che conduce sia alla camera matrimoniale che al bagno dell'appartamento.
Passando dalla camera matrimoniale si accede ad una seconda area, in affaccio al cortile d'ingresso e di altezza cm. 270-272: quest'ultima area conduce, infine, ad un'altra zona (più ad est) definita catastalmente come "locale di sgombero" di cm. 240 di altezza, ma che nello stato dei luoghi risulta essere di cm. 230 di altezza ed adibita irregolarmente ad un'altra camera da letto. Questo spazio si

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

apre attraverso una porta finestra all'area esterna privata e pavimentata, sulla quale sono in affaccio anche la cucina ed il bagno di proprietà.
Tutte le pareti sono intonacate ad eccezione della cucina e dei bagni, dove parte di esse sono caratterizzate da rivestimento in ceramica.
I serramenti dell'intera abitazione sono in legno con finestre dotate di doppio vetro e persiane in legno.
L'immobile si presenta in buono stato, anche se compaiono alcune tracce di infiltrazione all'interno della camera matrimoniale, sul lato in affaccio ad ovest.
A servizio dell'immobile una caldaia per l'acqua calda sanitaria ed il riscaldamento, posizionata in esterno nel sottoscala laterale alla porta di ingresso; il riscaldamento è affidato a corpi riscaldanti in ghisa.
- **immobile 2 - locale deposito** esterno si trova prospicente all'ingresso di casa, sul lato ovest del cortile esterno e presenta una copertura a doppia falda. Ad esso si accede tramite un portone a doppio battente in metallo posizionato ad est, sullo stesso lato di una finestra con persiane.
Gli altri lati dell'immobile non presentano aperture ed il lato ovest è adiacente ed accostato alla facciata storica in mattoni della Chiesa di San Paolo.
L'altezza interna rilevata è pari a cm. 248; l'interno si presenta in buono stato: intonacato e piastrellato. E' presente un lavello, rubinetto e scarico per lavanderia.
L'immobile allo stato attuale risulta completamente trasformato a causa di una attività edilizia massiva che ha interessato tutte le superfici edili dei fabbricati oggetto dell'esecuzione, comprese le unità ad uso laboratorio al piano terreno e le autorimesse. Queste attività edilizie sono state interrotte da ormai 12 anni ed hanno lasciato i manufatti nello stato di cantiere privi di serramenti, impianti di ogni tipo, pavimentazioni, etc. Queste condizioni di abbandono alla mercé di agenti atmosferici perdurati e dell'inevitabile crescita vegetativa hanno reso le strutture e gli ambienti quasi irrecuperabili sotto il profilo edilizio. Anche la copertura del tetto che non era stata toccata dall'inizio delle operazioni edili del 2009 ad oggi mostra il fianco a delle voragini createsi nella zona nord, con una apertura di almeno un metro quadrato, che hanno lasciato libero ingresso alle acque meteoriche ed alla proliferazione di volatili.
Le unità abitative potrebbero, tuttavia, essere recuperate mediante una forte ristrutturazione che tenga conto delle difficoltà di stima dovute alle zone compromesse dall'umidità acquisita nel tempo.

QUOTA DI PROPRIETA'
Le unità immobiliari risultano di proprietà della debitrice esecutata per la quota dell'intero 1/1.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE
I beni risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Gambolò (PV) nel modo che segue:
- **immobile 1 - unità abitativa**
Foglio 26, Particella 3178, Subalterno 1, Categoria catastale A/3, Classe 2, Consistenza vani 4,5, Rendita catastale € 218,46, Via Pietro Magenta n. 37, Piano T;
- **immobile 2 - locale deposito**
Foglio 26, Particella 3177, Categoria C/2, Classe 2, Consistenza mq. 12, Rendita catastale € 15,49, Via Pietro Magenta n. 37, Piano T;
- **sedime di pertinenza**
Foglio 26, Particella 3176, Categoria catastale F/1, Consistenza mq. 33, Via Pietro Magenta n. 37;
- **sedime di pertinenza**
Foglio 26, Particella 3179, Categoria catastale F/1, Consistenza mq. 9, Via Pietro Magenta n. 37;
- **sedime di pertinenza**
Foglio 26, Particella 2993, Categoria catastale F/1, Consistenza mq. 16, Via Pietro Magenta n. 37;

Coerenze dell'immobile 1 - unità abitativa
a nord-ovest: subalterni 2992 e 3175
a est: cortile di proprietà subalterni 3179 e 2993, altra proprietà 2992
a sud: altra proprietà subalterno 3947

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

a ovest: cortile di accesso di proprietà subalterno 3176

Coerenze dell'immobile 2 - locale deposito
a nord-est: subalterno 3176
a sud: altra proprietà con subalterno 3025
a ovest: altra proprietà subalterno 2395 e contiguità con muro della Chiesa di San Paolo

Coerenze - sedime di pertinenza Foglio 26, Particella 3176
a nord-ovest: subalterno 3175
a nord-est e a est: unità abitativa di proprietà con subalterno 3178
a ovest: deposito di proprietà con subalterno 3177 e contiguità con muro della Chiesa di San Paolo

Coerenze - sedimi di pertinenza Foglio 26, Particella 3179 e Foglio 26 Particella 2993
a nord e a est: subalterno 2992
a ovest e a sud: unità abitativa di proprietà con subalterno 3178

Stato di possesso dei beni
Al momento del sopralluogo da parte del CTU Arch. Laura Favazzi in data 8/5/2024, l'unità immobiliare risultava abitata dall'esecutata e dalla sua famiglia.

Conformità urbanistico-edilizia
Durante l'accesso agli atti chiesto dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gambolò sono emerse le seguenti pratiche:
- Concessione edilizia n. 12529 del 10/9/1996, per richiesta di ristrutturazione fabbricato e recupero rustici ad uso garage Legge 122.
- Denuncia di inizio lavori n. 500 del 10/10/1996, per rifacimento tetto e modifiche interne, art. 8 Dl 498.
- Denuncia di inizio lavori n. 69-96 del 21/10/1997, per ristrutturazione fabbricato e recupero rustici ad uso garage Legge 122.
- Denuncia di inizio attività n. 2166B del 6/2/1998, per modifiche interne ed aperture.
- Autorizzazione Licenza d'uso ed agibilità con protocollo n. 17049/2000 rilasciata in data 20/4/2001 per ristrutturazione n. 2 appartamenti con recupero n. 2 garage in base alla Legge 122/89.
- Denuncia di inizio attività n. 88/2004 del 23/6/2004, per modifica di aperture.
- Domanda di condono edilizio L. 12/2004 con prot. n. 19237 del 9/12/2004, per mancata demolizione del locale accessorio C.E. n. 69/1996 con concessione di permesso di costruire in sanatoria protocollo n. 0018789 del 25/11/2005.
- Denuncia di inizio attività prot. n. 0010677 del 4/7/2007, per ristrutturazione di locale accessorio.
- Certificato di agibilità con protocollo n. 8034/2008 rilasciato in data 20/5/2008 per le opere realizzate al Mappale 3177, Foglio 26 - ristrutturazione di locale accessorio.

Dal raffronto tra le piante depositate e lo stato dei luoghi, si riscontra una sostanziale conformità nella configurazione e disposizione degli spazi in pianta e nelle aperture, sia dell'unità d'abitazione, che nel corpo accessorio condonato.
Tuttavia, per quanto riguarda l'unità abitativo il CTU riscontra una certa difformità nel rilevamento dimensionale degli spazi interni in raffronto alla pianta quotata e depositata all'interno delle DIA più recenti n. 88/2004 e n. 0010677/2007 (quest'ultima riportava semplicemente lo stato di fatto dell'immobile al 2004, essendo inerente ai lavori apportati al solo fabbricato accessorio), in quanto queste due ultime DIA riportano un'ampiezza maggiore degli spazi interni rispetto allo stato di fatto rilevato dal CTU in fase di sopralluogo, soprattutto nella parte centrale del corpo (la somma della larghezza bagno+tramezzo+camera matrimoniale nello stato dei luoghi è minore di quanto quotato nelle piante).
A fronte di quanto evidenziato si precisa però che:
- il perimetro dell'immobile non sembra aver subito modifiche costruttive nel corso degli anni, a parte le aperture, così come dichiarato nella DIA n. 88/2004;

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

- le piante quotate nelle DIA precedenti, in particolare nella DIA n. 500/1996 presentano lo stesso perimetro dell'immobile, associabile allo stato attuale dei luoghi, dove vengono mostrate doppie misurazioni all'interno della stanza, dovuto a muri non in squadra che creano delle differenze sostanziali di misurazione (si consideri che nella pianta della DIA n. 500/1996 nel lato più corto dello spazio in ingresso su 380 cm. viene indicata una differenza di 34 cm. da una parte all'altra);
- si riscontra un forte fuori squadra dei muri perimetrali, come sopra evidenzialo;
- la presenza di mobilio ed oggetti contro più pareti durante il sopralluogo non ha permesso l'esecuzione di un rilievo più puntuale definito da strumentazioni ed operazioni quali livella laser e trilaterazioni;
- nelle ultime DIA sembrerebbe perlopiù un errore di rappresentazione del perimetro esterno nell'area del bagno, dove questo sembrerebbe assottigliato ed allineato al perimetro adiacente (e poi quotato di conseguenza sulla pianta); lo stato dei luoghi si avvicina, invece, alla rappresentazione del perimetro definito già nel 1996;
- nello stato dei luoghi le misure sono minori rispetto a quello rappresentato, per cui non c'è un "appropriamento di metratura", ma un errore di rappresentazione trasposto solo nelle ultime tavole.

Per tutti questi motivi si ritiene che l'eventuale regolarizzazione della non correttezza delle misure (rilevabili e riconoscibili solo dopo un rilievo puntuale) possa riservarsi ed essere riconosciuta all'interno dell'abbattimento del valore del 15% per vizi occulti, inerente la stima economica della perizia del CTU, in quanto il perimetro dell'immobile è sempre stato quello ed è mostrato chiaramente dalle tavole del 1996 e 1998.
Altra difformità è data dal rilevamento dell'altezza dell'area ripostiglio: il rilievo riporta un'altezza di cm. 230, anziché cm. 240.
Infine la seconda camera non rispetta la destinazione d'uso definita, pertanto deve essere valutata e considerata nell'elaborato peritale a tutti gli effetti come locale ripostiglio.
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
Difformità nell'indicazione dell'altezza del locale di sgombero dell'unità abitativa (cm. 230 anziché cm. 240).
Anche catastalmente la seconda camera non è conforme alla destinazione catastale indicata (locale sgombero).
Inoltre, dal confronto tra lo stato dei luoghi ed i mappali catastali si sottolinea come la pavimentazione non segua le reali divisioni dei mappali, ma più l'andamento della facciata dell'immobile; non essendoci però limitazioni o divisioni reali ed essendo presente una servitù di passaggio e di utilizzo reciproci, non risulta un elemento riscontrabile.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
Servitù: si evidenzia sulla proprietà l'esistenza di una servitù come annotato nella trascrizione del 18/11/2008 - Registro particolare 8495 Registro generale 14001 - Rep. 566/459 del 10/11/2008: "*le parti concordano ed accettano quanto segue:*
- il passaggio sull'area censita alla Particella 3176 non deve essere intralciato da alcun ostacolo di nessun genere che possa ridurre la misura minima esistente;
- l'accesso e l'utilizzo sia in orizzontale che in verticale di tutte le parti comuni insistenti sull'area censita alla Particella 3176 deve essere libero, in particolare l'accesso ai vari contatori, quadri elettrici, dell'acqua e pozzetto elettrico;
- la possibilità di effettuare la manutenzione sia delle parti proprie che in comune con l'utilizzo di scale e ponteggi, sulle aree sopradescritte;
- le parti si impegnano reciprocamente a tenere in ordine le aree oggetto del presente atto nel rispetto delle comuni regole di buon vicinato".
L'accesso pedonale e carrabile all'immobile prevede l'attraversamento dei seguenti Mappali di proprietà terzi: Mapp. 2765, 3025, 3946, 128, 2885 e 3048.

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

* * * * *

Al valore d'asta di € 56.250,00 (Euro cinquantaseimiladuecentocinquanta/00)

Offerta minima € 42.187,50 (Euro quarantaduemilacentottantasette/50)

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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., tramite il proprio portale www.astetelematiche.it.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

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;

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

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

e) l'indicazione del prezzo offerto che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
f) il termine di pagamento del prezzo che non può comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);
g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;
i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
• copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
• se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
• qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
• qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;
• se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);
• se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
• se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
• contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
• ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it;
• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico **sul conto corrente n. 271861 intestato a: PEI 125/2024 Tribunale di Pavia, in essere presso la Banca BCC Carate Brianza, Filiale di Vigevano, avente il seguente codice IBAN: IT 35 U 08440 23000 000000271861, con causale: PROC. ES. IMM. RGE 125/2024** 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.

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

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,

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

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;

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

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 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 25/6/2025

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

Il Professionista Delegato

Avv. Alfredo Galullo

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