



Tribunale di Pavia
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
G.E. dott. Antonio Codega
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 358/2024**
custode giudiziario: **IVG di Vigevano**
Tel. 0381 691137 e-mail: immobiliarevigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

Il dott. Claudio Pezzoli, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 31.07.2025

A V V I S A C H E

tramite il portale www.spazioaste.it **il giorno 13/01/2026, 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

in Comune di Calvignasco (MI), Via C. Battisti n. 7, piena proprietà.

1) **Abitazione tipo popolare**

Piano terra: vano adibito a soggiorno con angolo cottura, servito da scala interna di collegamento al piano primo; è inoltre presente un portico insistente sulla particella 612, così come il sedime esclusivo retrostante;

Piano primo: disimpegno dal quale si accede a una camera da letto, a un ripostiglio e a un servizio igienico.

2) **Autorimessa**

Identificato al N.C.E.U Catasto Fabbricati del predetto Comune:

- 1) Abitazione: Foglio 1, particella 18 sub. 3 (abitazione) graffata con la particella 612 (sedime pertinenziale esclusivo), cat. A/4, classe 4, consistenza vani 5, Sup. catastale tot. mq. 86 – Sup. cat. Escl. Aree scoperte mq. 76, Rendita catastale Euro 188,51, Via Cesare Battisti n. 7;

Coerenze abitazione:

Coerenze in forza della planimetria e dell'estratto della cartografia di C.T. della particella 18:

Nord: Altra u.i. della particella 18

Est: via principale C. Battisti **Sud:** Altra u.i. part.19

Ovest: Particella 612 (portico e sedime pertinenziale dell'u.i. 18 sub.3)

Coerenze in forza della planimetria e dell'estratto della cartografia di C.T. della particella 612:

Nord: Particella 613

Est: Particella 18 (u.i. 18 sub.3) **Sud:** Altra u.i. part.19 e part. 241.

2) Autorimessa: Foglio 1, particella 240 sub. 1, cat. C/6 (box), classe 4, consistenza mq. 14, Sup. catastale tot. mq. 14, Rendita catastale Euro 31,09, Via Cesare Battisti n. 20.

Coerenze autorimessa in forza della planimetria – elaborato planimetrico e dell'estratto della cartografia di C.T.:

Nord: Il cortile comune anch'esso identificato con la particella 240.

Est: Particella 612.

Sud: Particella 241

Ovest: Altra u.i. 240

Millesimi Parti Comuni: è compresa quota di comproprietà sugli spazi e sugli enti comuni, tali ai sensi di legge, di uso e di destinazione, così come risulta dall'atto di "compravendita", come di seguito testualmente riportato:

"(omissis) Con diritto alla proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni, nonché alla quota di comproprietà, in ragione di centesimi 1,14 (uno virgola quattordici) per la casa e giardino e centesimi 1,14 (uno virgola quattordici) per il box della strada privata distinta in catasto al foglio 1 mappale 17 (diciassette) di are 8.10. Nella stessa proporzione graveranno le spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria di essa.

2) La parte venditrice dichiara e la parte acquirente prende atto che:

- il cortile antistante i boxes al mappale 240 (duecentoquaranta) è in comproprietà dei proprietari dei boxes in ragione di un terzo ciascuno; nella stessa misura saranno divise le spese per la sua manutenzione. Sotto l'area di esso cortile comune, ciascun proprietario dei boxes e delle abitazione, potrà realizzare reti fognarie, reti elettriche, reti telefoniche, reti di metano e reti di acqua potabile, con il solo benessere delle Autorità competenti, il tutto a sua cura e spese compreso il ripristino della pavimentazione,

- sul cortile comune è vietato la sosta di qualsiasi automezzo.

Esiste a carico di esso cortile ed a favore degli immobili ai mappali 18 subalterno 2 e 613 graffati, mappali 18 subalterno 3 e 612 graffati, mappali 18 e subalterno 1 e 614 graffati, servitù di passaggio per accedere alle abitazioni passando dai giardini di proprietà esclusiva. A tal fine sul confine tra il cortile ed i giardini saranno installati, spese dei singoli proprietari, dei cancelletti in legno alti un metro, tutti di uguale forma e colore;

- i proprietari delle abitazioni e giardini tra loro confinanti dovranno porre in mezzzeria sul loro confine una recinzione altra un metro con rete plastificata color verde e costruire sotto i portici antistanti le abitazioni, come divisorio, un muro in mattoni alto 180 centimetri che sarà realizzato per 90 centimetri con mattoni pieni e per i superiori 90 centimetri con mattoni a vista tipo frangisole. L'onere delle spese relative sarà diviso in parti uguali fra i confinanti;

- l'immobile distinto al mappale 18, subalterno 3 scarica le acque chiare e nere dei propri servizi nella fossa biologica insistente sul mappale 613 e la stessa fossa biologica scarica nella fognatura della strada privata (mappale 17) a mezzo della conduttura fognaria del diametro di 30 centimetri attraversante il sottosuolo della proprietà di cui al mappale 614. Sulle facciate del fabbricato distinto con il mappale 18 subalterno 3 insistono le tubazioni del gas metano che servono gli immobili di cui al foglio 1 mappale 18 subalterno 2 e subalterno 1. La tubazione che serve il subalterno 1 è ancorata anche

sulla facciata del subalterno 2. (omissis)". All'uopo, le parti dichiarano di ben conoscere l'atto, sopra citato, in data 31 gennaio 1995 Rep.n.24.295/3.868 a rogito del Notaio Francesca Licari di Milano, con particolare riferimento alle quote che competono agli immobili oggetto della presente compravendita, alle pattuizioni sulle parti comuni ed a quanto sopra testualmente riportato, per quanto ancora attuali e vigenti

Stato di possesso dei beni: immobile occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'aggiudicatario gode della facoltà concessagli dall'art. 560, co. 6, periodo ottavo, c.p.c. (liberazione attraverso l'ingiunzione di liberazione ex art. 586,co.2, c.p.c., da parte del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza con spese a carico della procedura). Qualora non voglia avvalersi di tale modalità di liberazione, l'aggiudicatario deve formulare istanza verbalizzata in sede di aggiudicazione ovvero inviata al Professionista delegato (a mezzo pec, raccomandata a/r, raccomandata a mani) entro la data della firma del decreto di trasferimento.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Accertamento di conformità Urbanistica:

In data 17-04-2025 il Comune di Calvignasco ha rilasciato copia delle pratiche edilizie di seguito elencate:

- 16-05-1980 Concessione Edilizia prot. n. 710/10 pratica edilizia n.12/1980 "edilizia per la costruzione di N.3 box e recinzione" corredata da elaborati grafici.
- 21-06-1983 Concessione Edilizia prot. n. 764/10 pratica edilizia n.6/1983 "edilizia per variante al prog.n.12/80 con adattamento di vani a latrina, ripostiglio, stenditoio," con la seguente motivazione "su parere motivato dell'ufficiale sanitario, si prescrive la formazione di un vano anti latrina e del pozzetto d'ispezione tra la fossa biologica e la fognatura".
- 07-12-1983 Certificato di agibilità in riferimento della pratica edilizia n.12/80 e 6/83.
- Cartella Pratica edilizia n. 15 DIA presentata il 15-06-2000 prot.n.2175 ma nulla era presente all'interno.
- 20-04-2016 prot.n.1108 CILA -COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA LIBERA

Dalla documentazione fornita dal Comune di Calvignasco non risulta:

- la verifica statica delle travi realizzate a seguito della demolizione del muro portante al piano terra
- il dimensionamento della struttura del vano scala in cemento armato
- il progetto ex legge 10/71
- l'installazione dei **pannelli solari termici era obbligatoria:**
- per **edifici nuovi**
- oppure per **ristrutturazioni rilevanti**
- salvo **motivate impossibilità tecniche** (da giustificare nel progetto)
- la richiesta di agibilità
- la denuncia di fine dei lavori

Dalla comparazione tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici progettuali sono state riscontrate le seguenti difformità:

U.I. 18 sub.3 graffata con la particella 612

Lievi diversità dimensionali interne

Diversa conformazione del vano scala interno

Altezza interna del piano primo 2.66m./2.69 m. contro i 2.70 m. sancito dalla normativa igienica. Il rapporto aeroilluminante (norma igienica sanitaria essenziale per rendere abitabile un vano) non è stato soddisfatto nei vani né al piano terra che al piano primo

Inoltre, nella camera da letto al piano primo non era presente l'arredo fisso come indicato nell'elaborato progettuale della CILA presentata il 20-04-2016 prot.n.1108.

Non sono stati rinvenuti i fori di areazione del vespaio areato al piano terra con ciò sorge il sospetto che non sia presente altro fattore essenziale per rendere abitabile un vano collocato al piano terra in contatto direttamente con il terreno.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Calvignasco quest'ultimo non ha rinvenuto la pratica edilizia che permesso la realizzazione del porticato retrostante che insiste sulla particella 612. Non è noto la conformità degli impianti (elettrico, idrico, riscaldamento)

Dalla comparazione con la planimetria catastale si riscontra una diversa raffigurazione del vano scala, l'assenza dell'arredo fisso diversa conformazione della finestra del servizio igienico e del ripostiglio

U.I. 240 sub.1

Diversa conformazione interna e dimensione e altezza interna, è presente una finestra che non è raffigurata nell'elaborato progettuale, come peraltro nella planimetria catastale.

Altre informazioni per l'acquirente:

Lo scrivente (perito) consiglia le seguenti attività:

U.i. 240 sub.1 : incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia per la regolarizzazione le difformità accertate. Inoltre non è stato possibile accertare se il manto di copertura è gravato dalla presenza di lastre in eternit e nel caso di dovrà essere oggetto di smaltimento.

U.i. 18 sub.3 graffata con la particella 612 : incaricare un professionista per redigere una pratica edilizia per la regolarizzazione le difformità accertate come peraltro l'incarico ad un ingegnere strutturista in merito alle opportune verifiche strutturali, un termotecnico per redigere la pratica ex legge 10/71, verificare e all'occorrenza effettuare la sistemazione dell'impianto elettrico, gas, idrico e riscaldamento, della canna fumaria della caldaia e nel caso realizzarla in conformità della norma vigente ovvero che fuoriesca non in facciata ma all'estradosso del manto di copertura dell'abitazione e non del portico l'eventuale creazione di idonea canna di esalazione della cucina. Verificare la rete fognaria e si demanda a quanto descritto nell'atto di compravendita mediante il quale l'esecutato è divenuto proprietario, come peraltro il manto di copertura.

Sostituire le serrature delle porte d'accesso dell'abitazione e dell'autorimessa.

Accertamento di conformità catastale

Catasto Terreni

Particella 18

- Variazione Geometrica del 07/10/2013 Pratica n. MI0508044 in atti dal 07/10/2013 BIC (n. 8911.1/2013)
- Tipo Mappale con Frazionamento del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Variazione D'ufficio del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.2/1994)
- Variazione Geometrica del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Frazionamento in atti dal 31/01/1980 (n. 179)
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

Particella 612

- Variazione Geometrica del 07/10/2013 Pratica n. MI0508055 in atti dal 07/10/2013 BIC (n. 8913.1/2013)
- Tipo Mappale con Frazionamento del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.1/1994)
- Variazione D'ufficio del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n.46045.2/1994)
- Variazione Geometrica del 07/12/1994 in atti dal 16/12/1994 (n. 46045.1/1994)
- Frazionamento in atti dal 31/01/1980 (n. 179)
- Impianto meccanografico del 01/04/1963

Catasto Fabbricati

U.i. 18 sub.3 graffata con la particella 612

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 04/04/2019 Pratica n. MI0116962 in atti dal 05/04/2019 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 31119.1/2019)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/09/2011 Pratica n. MI1037262 in atti dal 01/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n.469609.1/2011)
- VARIAZIONE del 19/12/1994 in atti dal 11/06/1996 FORMAZIONE W.C. (n. 33285/1994) VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
- Impianto meccanografico del 30/06/1987

U.i. 240 sub. 1

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Variazione Toponomastica del 01/09/2011 pratica n. mi1037270 in atti dal 01/09/2011 variazione di toponomastica richiesta dal comune (n. 469617.1/2011)

VARIAZIONE del 19/12/1994 in atti dal 11/06/1996 CONVALIDA (n. 33284/1994)

- VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- VARIAZIONE del 11/04/1991 in atti dal 22/07/1991 CLASSAMENTO (n. C00009/1990)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Vincoli giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Dalle ispezioni ipotecarie nulla è stato rilevato.**

Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Dall'accesso presso la cancelleria del Tribunale di Pavia non sono state rilasciate informazioni**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuno**

Atti di asservimento urbanistico: **nessuna**

Verranno cancellati a cura e spese della procedura le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti www.astegiudiziarie.it, www.asteanunci.it e www.astalegale.net (link reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

al valore d'asta di € 38.989,00 (trentottomilanovecentoottantanove/00)

offerta minima € 29.242,00 (ventinovemiladuecentoquaradue/00)

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

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 TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (che non può essere il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo¹ in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

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;*

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.

- 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.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, 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. Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) 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. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

f) 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 simile - 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);

g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
- procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
- procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare 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;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **PROC. ES. IMM. RGE 358/2024**, acceso presso la Banca CREDEM-filiale di Vigevano(PV) alle coordinate bancarie **IBAN: IT 37 F 03032 230000 10001 159759** con causale: **PROC. ES. IMM. RGE 358/2024** con indicato un "nome di fantasia"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno 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, darà 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 procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà 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 sarà 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 avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà 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 disporrà 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 risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, eventuali spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato) sarà 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 dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorno dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al 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.

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[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) dovrà 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 e trattenimento a titolo di multa della cauzione versata; entro il medesimo termine l'aggiudicatario, oltre al prezzo, dovrà versare gli oneri fiscali (nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato) e una quota del compenso del professionista delegato per il trasferimento del bene così determinata (già comprensiva dell'onorario per la trascrizione del decreto di trasferimento):

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

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

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

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso delegato) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[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

R E N D E N O T O

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

A V V E R T E

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

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 qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., l'estinzione del processo;

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

ASTE GIUDIZIARIE® 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.

Vigevano, 15.09.2025

Il Professionista Delegato
Dott. Claudio Pezzoli