

TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ERMINIO RIZZI  
CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE  
PAVIA E LODI - VIA SARAGAT, 19 (TEL. 0382.539013)  
E-MAIL: INFO@IVGPAVIALODI.IT

---

AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 446/2022 + 363/2024**

\* \* \*

Il Professionista Avv. Paolo Bisio (referente della procedura) con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 28/1/2025

AVVISA CHE

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) il giorno **23/9/2025, alle ore 15,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA PURA

Dei seguenti beni

LOTTO UNO

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

In Comune di Chignolo Po, via Giuseppe Garibaldi snc, piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio al rustico, distribuito su due piani e composto, al piano terra, da ingresso e un locale comunicante con l'adiacente Sub. 7, oltre collegamenti verticali; il piano primo è costituito da tre locali ed un bagno, oltre disimpegno ed un ballatoio esclusivo esterno. Completa l'unità immobiliare un ulteriore edificio al rustico, sito al piano terra, previsto ad uso autorimessa. Sup. complessiva 121,61 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

**2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE**

**Identificazione catastale**

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati del Comune di Chignolo Po come segue:

Bene 1

- Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 6; Categoria: A/3; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Superficie Catastale Totale: 103 m<sup>2</sup> (Totale: escluse aree scoperte: 98 m<sup>2</sup>); Rendita 150,81 €.

Bene 2

- Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 1607; Subalterno: 7; Categoria: C/6; Classe: 2;  
Consistenza: 13 m<sup>2</sup>; Superficie Catastale Totale: 15 m<sup>2</sup>; Rendita 26,18 €.

\*

### Coerenze

Bene 1:

**Coerenze da nord (Piano terra):** Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 1, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, Sub. 2, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1663, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 7.

**Coerenze da nord (Piano primo):** In proiezione al piano terra Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp 1607 Sub. 1, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, proprietà di terzi, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1663, Fg 10 Mapp. 231.

\*

Bene 2:

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 231, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 9, Catasto Fabbricati Fg. 10 Mapp. 1607 Sub. 6, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 1663.

\*\*\*

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il compendio è costituito da due beni, il primo consistente in un'unità immobiliare sita in un edificio al rustico, che si presenta in uno stato di cantiere non ultimato. Si distribuisce su due piani: al piano terra un ingresso ed un locale comunicante con l'adiacente Sub. 7, oltre collegamenti verticali; al piano primo sono presenti tre locali ed un bagno, oltre disimpegno. Al piano primo è inoltre presente un ballatoio esclusivo esterno.

Il secondo consistente in un'unità sita al piano terra di un edificio al rustico, che si presenta in uno stato di cantiere non ultimato. Risulta composto di un unico locale previsto uso autorimessa comunicante con l'adiacente Sub. 6.

Considerato che i beni sono nel medesimo corpo di fabbrica e sono comunicanti, vengono venduti in un unico lotto.

\*\*\*

### 4. ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE E URBANISTICO EDILIZIA

Così riferisce in merito il CTU Geom. Claudio Giol nella propria perizia del 30/9/2023:

#### «Conformità urbanistico-edilizia»

*Le pratiche edilizie relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:*

#### Pratica 4/2004

- Domanda di Permesso di costruire del 07/08/2003 Prot. 5692
- Relazione sanitaria del 10/07/2003
- Parere igienico sanitario n. 1064 del 17/10/2003
- Richiesta prot. 8712 del 26/11/2003 con cui il Comune chiedeva di produrre la Convenzione di confine per aperture ed innalzamento del fabbricato
- Scrittura privata con il confinante del 05/12/2003
- Relazione sanitaria del 14/01/2004
- Permesso di Costruire n. 4 del 06/04/2004

*All'interno del fascicolo della pratica è stata reperita una comunicazione non datata, riportante timbro e firma di Gamme S.r.l., con cui veniva attestato che i lavori sono stati ultimati in data 30/03/2007. Codesta comunicazione appare totalmente contraria alla realtà, in quanto, in loco, l'edificio si mostra nel proprio stato di rustico, privo di componenti serramentistica e privo di impianti tecnici (riscaldamento, elettrico, idraulico).*

*Allegate alla pratica sono presenti due gruppi di tavole: 1a-2a e 1b-2b. gli elaborati contrassegnati con la lettera B risultano di più recedente produzione. Appare lecito dedurre che abbiano sostituito*

*i precedenti, anche in considerazione del fatto che sugli stessi è riportato il timbro con riferimento al P.C. 04 del 06/04/04.*

*Dal confronto con quanto visionato in sede di sopralluogo, la pianta del piano primo mostra una distribuzione interna che differisce in toto con il corrispettivo progettuale. Non sono rispettate neppure le aperture di facciata, né per numero, né per dimensione, né per posizione. La sagoma del fabbricato non è stata mantenuta. Mentre in progetto si prevede un parallelepipedo, in loco il fronte corto ovest presenta un tracciato spezzato irregolare obliquo.*

*Al piano terra, in progetto, non è presente alcuna ripartizione tra l'ingresso ed il locale 1.*

*Si evidenzia inoltre che la camera 2 non appare in possesso dei rapporti aeroilluminanti minimi. Nessuna delle due camere da letto raggiunge i 14 mq per una camera matrimoniale.*

*Anche la forma del balcone differisce alle estremità, in cui il progetto prevede un raccordo curvilineo ed una lunghezza su tutto il fronte, mentre in loco è presente una forma rettangolare regolare ed una lunghezza ridotta. In aggiunta la lunghezza totale del fabbricato appare superiore rispetto ai 16,40 m previsti dalla tavola 2B. Più specificatamente la lunghezza è pari a ml. 16,40 circa in lato sud ed è pari a circa ml. 16,70 - 16,80 circa sul lato nord.*

*Analizzando la sezione si apprende che il progetto prevedeva un soffitto orizzontale planare di separazione dal sottotetto mentre il sopralluogo ha presentato una copertura inclinata a vista. Al P.T. è progettualmente prevista altezza pari a m. 2,30 mentre di fatto è pari a ml. 2,70 circa.*

*In assenza di una pianta della copertura e di una sezione sul lato corto non è possibile esprimersi sulla corrispondenza della forma della copertura.*

*In virtù delle informazioni disponibili e della trattazione esposta si evidenzia che il fabbricato non corrisponde al progetto presentato e alcune discrepanze emerse non appaiono completamente compatibili con il regolamento di igiene (vedasi per esempio il RAI camera 2).*

*La conformazione del box auto appare essere stata mantenuta, anche se lo stesso è leggermente più corto di quanto progettualmente previsto. Sulla maggiore altezza si è già detto.*

*Lo stato dell'immobile al rustico, le difformità riscontrate rispetto al progetto approvato (di cui è stata data fine lavori anche se gli stessi non sono finiti) rendono almeno necessarie nuove pratiche edilizie più eventuali sanatorie. Inoltre, l'immobile è leggermente più lungo di quanto progettualmente previsto, non potendo escludere un minimo sconfinamento. In ogni caso preventivamente occorrerà valutare se lo stato realizzato dell'immobile sia compatibile con lo strumento urbanistico (anche di allora) e se quindi risulti possibile il completamento dell'immobile senza particolari stravolgimenti. Detta operazione non è oggi fattibile da parte del C.T.U. perché il fabbricato comprende anche beni di proprietà di terzi. Il C.T.U. ritiene di dover prevedere un deprezzamento del valore del bene per gli adempimenti che si dovranno effettuare e/o ripristini, indicativamente stimabile in ragione del 30%. È evidente che si tratta di un deprezzamento forfettario ed indicativo che presuppone la possibilità di completare il fabbricato senza stravolgimenti particolari. Per sapere con certezza se ciò sia possibile occorrerebbe affrontare uno studio di fattibilità in corso di C.T.U., per il quale il C.T.U. resta a disposizione se ritenuto necessario.*

\*

### **Conformità catastale**

*Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:*

*Visura catastale: riporta correttamente il nominativo dell'intestatario. Si evidenzia che lo stato dei luoghi si presenta come un cantiere non ultimato. Pertanto, la categoria corretta dovrebbe essere F/3 a non A/3 come indicato in visura, seppure la categoria F/3 può avere durata temporanea.*

#### **Scheda catastale**

*Sub. 6: si rileva la presenza di una tramezza non indicata nel documento al piano terra. Inoltre, al piano primo, il locale del bagno, raffigurato nella scheda con le pareti di lunghezza maggiore parallele, nella realtà dei luoghi possiede una forma irregolare e tali setti divergono.*

*Sub. 7: si precisa che lo stato dei luoghi visionato non presenta l'installazione del serramento carababile di ingresso al bene e, pertanto, nella configurazione visionata il locale rimarrebbe aperto su un lato.*

\* \* \*

## 5 - STATO DI POSSESSO

### Stato di possesso

Libero, privo di persone e cose

\* \* \*

## LOTTO TRE

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

In Comune di Chignolo Po, via Giuseppe Garibaldi, piena proprietà per la quota di 1/1 di sei terreni, complessivamente di 559 m<sup>2</sup>.

\* \* \*

### 2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE - COERENZE

#### *Identificazione catastale*

Attualmente i beni oggetto di pignoramento sono censiti a Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Chignolo Po come segue:

#### *Bene 4*

Catasto Fabbricati: Sezione: A; Foglio: 10; Particella: 205 graffato al Mapp. 337; Categoria: A/6; Classe: 2; Consistenza: 4 vani; Rendita 84,70 €.

Il bene risulta essere stato demolito. In loco è stato visionato il solo terreno sgombero.

L'atto di pignoramento e la relativa trascrizione riporta il Fg. 10 Mapp. 337 sia in versione Catasto Fabbricati che in versione Catasto Terreni. Si precisa che il numerativo porta al medesimo cespite, che sarà analizzato, di conseguenza, una volta sola.

\*

#### *Bene 5*

Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 327; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 350 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 4,97 agrario Euro 2,35.

\*

#### *Bene 6*

Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 1493; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 74 m<sup>2</sup>; Redditi: dominicale Euro 0,88 Lire 1.695 agrario Euro 0,50 Lire 962.

\*

#### *Bene 7*

Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 529; Qualità: Seminativo; Classe: 01; Superficie: 12 m<sup>2</sup>; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,12 Lire 233 agrario Euro 0,10 Lire 192.

\*

#### *Bene 8*

Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 530; Qualità: Seminativo; Classe: 01; Superficie: 7 m<sup>2</sup>; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,07 Lire 136 agrario Euro 0,06 Lire 112.

\*

#### *Bene 9*

Catasto Terreni: Foglio: 10; Particella 537; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 01; Superficie: 8 m<sup>2</sup>; Rendita Redditi: dominicale Euro 0,09 Lire 183 agrario Euro 0,05 Lire 104.

\*\*

#### *Coerenze*

##### *Bene 4*

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 200, 1687, 531, 529, 530, 537, 327, 274, 204.

\*

##### *Bene 5*

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 205 graffato al Mapp. 337, 537, 493, Via Umberto Terracini, Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 275, 274.

\*

Bene 6

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 537, 1229, 1489, 1490, 1491, 1492, 327.

\*

Bene 7

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 205 graffato al Mapp. 337, 531, 530, Mapp. 205 graffato al Mapp. 337.

\*

Bene 8

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 529, 1229, 537, 205 graffato al Mapp. 337.

\*

Bene 9

**Coerenze da nord:** Catasto Terreni Fg. 10 Mapp. 530, 1229, 1493, 327, 205 graffato al Mapp. 337.

\* \* \*

### 3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il Bene 4 è costituito da un terreno su cui sorgeva un edificio, ormai totalmente demolito.

Il Bene 5 è costituito da un terreno non edificato.

Il Bene 6 è costituito da un terreno non edificato.

Il Bene 7 è costituito da un terreno non edificato.

Il Bene 8 è costituito da un terreno non edificato

Il Bene 9 è costituito da un terreno non edificato

\* \* \*

### 4. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIO E CATASTALE

Precisa il CTU, Geom. Claudio Giol, nella perizia del 30/9/2023:

**Bene 4**

**«Conformità urbanistico-edilizia**

*Durante l'accesso agli atti esperito presso il Comune non sono state mostrate allo scrivente pratiche efferenti la demolizione dell'edificio o l'eventuale presentazione di pratiche volte alla demolizione e ricostruzione del fabbricato.*

*All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca in parte in "ambiti residenziali del tessuto storico (A)" ed in parte "art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".*

**Conformità catastale**

*Nonostante l'edificio originariamente presente in loco sia stato demolito, la visura catastale riporta ancora la categoria residenziale. Dovrà essere predisposta la pratica di aggiornamento catastale per conformarsi allo stato dei luoghi. La scheda catastale non risulta acquisibile.*

\*

**Bene 5**

**Conformità urbanistico-edilizia**

*All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'"art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".*

**Conformità catastale**

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

\*

### Bene 6

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

#### *Conformità catastale*

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

\*

### Bene 7

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca in parte in "ambiti residenziali del tessuto storico (A)" ed in parte "art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

#### *Conformità catastale*

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

\*

### Bene 8

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

#### *Conformità catastale*

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

\*

### Bene 9

#### *Conformità urbanistico-edilizia*

All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto è specificato che il cespite in esame si colloca nell'art. 29 ambiti residenziali a bassa densità (B3)".

#### *Conformità catastale*

Le pratiche catastali relative ai beni oggetto della presente relazione estimativa sono le seguenti:

Visura catastale: conforme

\*\*\*

**Il tutto come meglio descritto in nell'elaborato peritale redatto dal consulente tecnico nominato dal Tribunale, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e come pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega delle operazioni di vendita.**

\*\*\*

I beni di cui ai lotti sopra indicati verranno posti in vendita ai seguenti valori d'asta

LOTTE	PREZZO BASE	PREZZO MINIMO
Lotto 1	€ 19.141,65	€ 14.356,24
Lotto 3	€ 20.962,50	€ 15.721,88

In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a Euro 1.000,00 (Euro mille/00) per ciascun lotto.

\*

## DETERMINA

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

[A]

### DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica **Astalegale.net S.p.a.**, tramite il proprio portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

\*

#### 1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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

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

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

*Mancato funzionamento dei servizi informativi 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 esercenti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

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

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

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

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

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo<sup>1</sup> in via telematica (attualmente Euro 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 se-

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

guenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta telematica:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v. L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente.

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

c) l'indicazione del referente della procedura (Professionista delegato);

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

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

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

g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice 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);

h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;

i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

\*

## **5. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;

• se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
- contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it>;
- dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

\*

## **6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI PAVIA RGE 446/2022**, IBAN: **IT95 A051 5611 300C C065 0000 445** con causale: **PROC. ES. IMM. RGE 446/2022** 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 eseguiti, 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 aumen-

to negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

\*

## **9. AGGIUDICAZIONE**

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

\*

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

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

\*

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

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo (prezzo al netto della cauzione versata) e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato *ex art. 2, comma settimo, DM 227/2015*) è comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese deve essere effettuato comunque entro 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato

versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

\* \* \*

[B]

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

[C]

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

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

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

e:

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

\* \* \*

### 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'acquisto;

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

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

\* \* \*

### INFORMA

Che, per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02 800.300.21 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\* \* \*

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

Pavia, 24/6/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Bisio

