AVV. DAVIDE PIRANI
Via Dante Alighieri n. 12
27029 VIGEVANO (PV)
Tel. 0381/81866- Fax 0381/78773
e-mail: avv.davidepirani@legalepirani.it

TRIBUNALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

G.E. DOTT.SSA ERIKA COLOMBO

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N. 121/2025**

Custode Giudiziario: **IVG di VIGEVANO**

Tel. 0381-691137 e-mail: immobiliarivigevano@ifir.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

3° ESPERIMENTO

L'Avv. Davide Pirani**,** con studio in Vigevano (PV) via Dante Alighieri n.12, nominato Professionista Delegato (*referente della procedura*) dal Tribunale con ordinanza in data 4/11/2025

AVVISA CHE

tramite il portale ***www.garavirtuale.it*** *-gestore gara telematica Gruppo Edicom S.p.A.-*

il giorno 19/01/2027 alle ore 17:00, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni:

LOTTO UNICO in PIEVE ALBIGNOLA (PV), in **Frazione Cascinotto Mensa n. 7** (1000/1000 *piena proprietà*). Trattasi di **abitazione a schiera sviluppata su un totale di tre livelli collegati da scala interna**, con superficie lorda complessiva di circa 87 mq, così composta: *ingresso su soggiorno-pranzo e angolo cottura al piano terra, disimpegno, servizio igienico e camera da letto al piano primo e mansarda e servizio igienico al piano secondo sottotetto*. Completa la proprietà una **porzione di sedime di proprietà esclusiva** su due fronti anteriore e posteriore con superficie complessiva di circa 80 mq, **ed un rustico su due livelli non collegati internamente**, dall'estensione complessiva di circa 88 mq, costituito da: *locale uso sgombero al piano terra e da deposito al piano primo.* Infine, **all'unita immobiliare compete una porzione di terreno incolto uso orto**, posto in prossimità dell'abitazione principale e raggiungibile attraverso strada comune, della superficie di circa 60 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE: in comune di **PIEVE ALBIGNOLA (PV)**, in Frazione Cascinotto Mensa n. 7 Il tutto censito al **CATASTO FABBRICATI** come segue:

-***Unità Immobiliare a destinazione d'uso residenziale- FOGLIO 16 - PARTICELLA. 38*** – categoria ***A/4-*** *classe 1 – consistenza vani 3 – superficie catastale* ***79 mq*** *Totale escluse aree scoperte* ***75 mq*** *- Rendita Catastale € 71,27 – Frazione Cascinotto n. 7 Piano T-1*

I dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- Costituzione del 21/05/1996, in atti dal 02/10/1999 (NC-PART.348 OMESSACLASS. P.F.98-99, n. 244.1/1996)

- Variazione toponomastica del 12/11/2014, in atti dal 12/11/2014 (n. 103483/2014)

- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015.

COERENZE IN CONTORNO ALL'ABITAZIONE*,* partendo da Nord ed in senso orario:
- a ***NORD***: part. 94; - ad ***EST***: part. 39; - a ***SUD***: part. 45; - ad ***OVEST***: part.37

In **CATASTO TERRENI** comune di **PIEVE ALBIGNOLA** (PV) Frazione Cascinotto Mensa n.7 -***TERRENO incolto uso orto- FOGLIO 16 - PARTICELLA 87 –*** *partita 1195* qualità seminativo Irriguo- Classe 2 – superficie **60 mq** (*60 centiare*)– Reddito Dominicale €0,87 Reddito Agrario €0,46 - Indirizzo Frazione Cascinotto Mensa n. 7

I dati sopra riportati derivano dalle seguenti variazioni catastali:

- FRAZIONAMENTO del 17/04/1986 in atti dal 15/01/1988, con il quale sono stati soppressi e/o variati i seguenti immobili:

Foglio 16 Particella 99; Foglio 16 Particella 94; Foglio 16 Particella 92; Foglio 16 Particella 88; Foglio 16 Particella 29; Foglio 16 Particella 98; Foglio 16 Particella 91; Foglio 16 Particella 96; Foglio 16 Particella 89; Foglio 16 Particella 100; Foglio 16 Particella 93; Foglio 16 Particella 86; Foglio 16 Particella 101; Foglio 16 Particella 97; Foglio 16 Particella 95; Foglio 16 Particella 90.

COERENZE IN CONTORNO DEL TERRENO*, partendo da Nord ed in senso orario*:
- a ***NORD***: part.29; - ad ***EST***: part.88; - a ***SUD***: part.94: - a ***OVEST***: part.86

STATO DI POSSESSO: risulta, **OCCUPATO da terzi senza titolo,** giuridicamente libero, come riferito dal perito stimatore Arch. Davide Federico alla data del sopralluogo del 13/10/2025, meglio descritto in relazione agli atti che è allegata al presente avviso di vendita. **Per informazioni**, **aggiornamento e verifica dello stato occupativo**, **si invitano gli interessati a rivolgersi sempre al custode giudiziario** *(IVG di Vigevano Tel. 0381-691137 e-mail:immobiliarivigevano@ifir.it*), prima del deposito dell'offerta, in quanto lo stato di possesso segnalato nell'avviso di vendita è meramente indicativo. Si precisa che l' immobile é venduto occupato se abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare e che la liberazione è attuata dal custode, dopo l'emissione del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario/assegnatario senza spese a suo carico, salvo che quest'ultimo, con istanza scritta comunicata al Professionista delegato o al Custode con mezzo tracciabile (*mail, pec,, raccomandata a.r. o raccomandata a mani*), dichiari che voglia attuare da sé per mezzo dell'Ufficiale Giudiziario l'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento.

ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE:
CONFORMITÀ URBANISTICA- EDILIZIA*: difformità.* Si richiama la perizia estimativa dell'Arch. Davide Federico del 17/10/2025**.**In particolare risulta che: <<… *Dall'analisi degli elaborati grafici allegati all'ultimo stato autorizzato e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**, l'immobile risulta non regolare**, in quanto si evidenzia: - Al piano terra la demolizione della parete perimetrale del fabbricato verso il fronte posteriore dell'edificio e la realizzazione di una nuova parete perimetrale in posizione più avanzata, in corrispondenza della proiezione del balcone soprastante. - Al piano secondo sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un locale ad uso servizio igienico, completamente piastrellato ma privo di sanitari….>>*. Per ogni ulteriore dettaglio **si rimanda a tutto quanto precisato nella perizia estimativa** in atti che viene allegata e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

CONFORMITÀ CATASTALE*: **rilevate DIFFORMITA'***. Si richiama la perizia dell'arch.D.Federico del 17/10/2025, nella quale l'esperto stimatore attesta che:<<… *In riferimento all'immobile residenziale, dall'analisi della scheda catastale relativa e dal confronto con lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo**, si evidenziano le seguenti difformità:**1. Piano terra: 1.1 è stata demolita la parete divisoria centrale, 1.2 è stata parzialmente demolita la parete perimetrale di separazione con il fronte posteriore del fabbricato. E' stata realizzata una seconda parete in posizione più avanzata adibita ad angolo cottura con realizzazione di porta di accesso alla corte e adiacente finestra. 1.3 La scala è stata ricostruita con una forma differente rispetto a quanto indicato. 2. Piano primo: 2.1 sono state realizzate delle pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico e di una camera da letto, 2.2 E' stata realizzata una finestra sul fronte posteriore dell'edificio ed un balcone 3. Piano secondo 3.1 E' presente anche un secondo livello collegato da scala interna, che riprende lo sviluppo di quella indicata in planimetria. 3.2 In questo livello sono state realizzate due pareti divisorie a delimitazione di un servizio igienico privo di sanitari. Per quanto concerne **le difformità catastali**, quelle elencate ai punti 1.1, 1.3, 3.1 sono da considerarsi regolari da un punto di vista urbanistico in quanto denunciate nella DIA n.09/06 prot.1648 presentata in data 22/04/2006. Per le restanti difformità è necessario approfondire gli scenari possibili con cui ci si potrebbe confrontare, in relazione alle prescrizioni vigenti relative all'attuale legislazione urbanistica, suddividendo per comodità le diverse tipologie di difformità ed analizzandone in modo capillare le peculiarità……>>*. **Per ogni ulteriore dettaglio si rimanda a tutto quanto precisato nella perizia estimativa** in atti che viene allegata e pubblicata unitamente al presente avviso di vendita.

In ogni caso, si precisa che tutti **i costi necessari ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario** senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da parte del perito estimatore. Inoltre, si avvisa che, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in ***violazione di norme urbanistiche***, l'aggiudicatario potrà avvalersi, ove consentito, dell'art.40 L.28.02.1985 n.47, modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, purché presenti domanda di **concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto**. Il tutto descritto in CTU dell'Arch. Davide Federico del 17/10/2025, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistica/edilizia/catastali a cui si rimanda e che viene pubblicata unitamente al presente avviso sul sito *www.tribunale.pavia.it*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA: **non necessaria**, con Delibera di Giunta n.X/3868 del 17.7.15 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato che l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica è escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali, come nel caso di specie.

VINCOLI GIURIDICI: si richiama la perizia del CTU arch. Davide Federico datata 17.10.2025 allegata e pubblicata unitamente avviso di vendita che riporta testualmente:
<< ..... VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente
5.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni Pregiudizievoli: ***nessuna***
5.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: ***nessuna****.*
5.1.3 Atti di asservimento urbanistico: ***nessuno***
5.1.4 Altre limitazioni d'uso: ***nessuna*** *.....>>.*
il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima dell'arch. Davide Federico datato 17/10/2025 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***)

al valore BASE D'ASTA € 21.994,00 *(ventunomilanovecentonovantaquattro/00)*

OFFERTA MINIMA € 16.495,00 *(sedicimilaquattrocentonovantacinque/00)*

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

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 ***Gruppo Edicom S.p.A.-,*** tramite il proprio portale ***www.garavirtuale.it***.

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta di acquisto deve essere redatta e depositata, a pena di inammissibilità, **in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, con la modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 che si riportano al paragrafo successivo.
L'offerta, a pena di inammissibilità, è redatta tramite la compilazione del modulo web fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.A pena di inammissibilità **l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale** in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata. L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore Pec del Ministero della Giustizia. **In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.**

2. NORME DI RIFERIMENTO

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

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

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14

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

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

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

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da **persona fisica**, ad *eccezione del debitore e degli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita*, 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 (*visura camerale non risalente oltre 3 mesi*).

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

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

4 CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere, ***anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto*** (*a cui comunque si rinvia per tutto quanto non indicato*), i seguenti dati, con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale deve essere riportato in un documento separato da allegare all'offerta telematica:

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

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

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

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

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

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

g) **l'importo versato a titolo di cauzione**, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente

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

che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
h) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta a cui l'offerente acconsente che siano inviate tutte le comunicazioni previste e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni;
i) dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

5- DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
• **copia del documento di identità e del codice fiscale** dell'offerente;
• **se** questi è **coniugato o unito civilmente in comunione legale** dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
• qualora il **coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale**, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
• qualora **l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno**, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa **autorizzazione del giudice tutelare**;
• se **l'offerente non è una persona fisica**, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (*visura camerale risalente a non più di tre mesi*, *nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato*);
• se l'**offerta è formulata da più persone**, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
• se **l'offerta è presentata dall'avvocato**, copia anche per immagine di **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 bonifico sul conto corrente intestato **Tribunale di Pavia RGE 121/2025 IBAN:IT34D0623023003000031195538** acceso presso la Banca Crédit Agricole Italia SpA -Ag.3 di Vigevano v.le dei Mille 107- con **causale: PROC.ES.IMM. RGE 121/2025** con indicato un "***nome di fantasia***"; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
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 potrà procedere 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 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 15:00 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 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**, **scadenza 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.

9. AGGIUDICAZIONE

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

10. ADEMPIMENTI PER L'AGGIUDICAZIONE PER PERSONA DA NOMINARE

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

11 TERMINI PER IL SALDO PREZZO E PER IL DEPOSITO DELLA DICHIARAZIONE ANTIRICICCLAGGIO

In caso di aggiudicazione, il **termine** (***non*** *soggetto a sospensione nel periodo feriale e* ***non*** *prorogabile*) per il **deposito del saldo del prezzo** (prezzo al netto della cauzione versata) **e delle spese** (*imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato ex art.2,comma settimo, DM 227/2015*) **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 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 stesse conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo ex artt.585-587 cpc (*trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno*).

12 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 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 e contributo previdenziale di legge ed eventuali spese.

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

3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di **benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione** e, se richiesta, **produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo**.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

[C]
DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

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

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

e:

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

RENDE NOTO

a) che la **vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura.** Eventuali **differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo**;
b) che la **vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità**, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, **l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere** ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, **per qualsiasi motivo non considerati**, **anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia**, **non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni**;
c) che **per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia**, **l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47,** come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6/06/2001, 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.

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 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.

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-Pavia, lì 24 settembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
(Avv. Davide Pirani)

