



**TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

G.E. dott. Alessandro Maiola

Procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. n. 209/2023**

Custode Giudiziario: **Istituto Vendite Giudiziarie di Vigevano**

tel. 0381.691137 e-mail [richiestevisite.vigevano@ifir.it](mailto:richiestevisite.vigevano@ifir.it)

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**PRIMO ESPERIMENTO**

L'avv. Cristina Bellomi, con studio in Pavia, Via Antonio Mantovani, 12, tel. 0382.539249, mail [cribellomi@libero.it](mailto:cribellomi@libero.it), pec [cristina.bellomi@voghera.pecavvocati.it](mailto:cristina.bellomi@voghera.pecavvocati.it), nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale di Pavia con ordinanze in data 16 ottobre 2024 e 8 novembre 2024,

**A V V I S A C H E**

tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), **il giorno 4 marzo 2025,**

- alle ore 15:00 quanto al **Lotto 1**
- alle ore 15:15 quanto al **Lotto 2**
- alle ore 15:30 quanto al **Lotto 3**
- alle ore 15:45 quanto al **Lotto 4**

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO  
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO 1**

in Comune di **Torricella Verzate (Pv)**, **Via Emilia snc**, quota di piena e unica proprietà di porzione di capannone facente parte di un complesso commerciale/artigianale, posta al piano primo, con accesso tramite scala interna di pertinenza dell'unità. L'immobile ha una superficie commerciale di circa 576 mq. ed è attualmente ancora in fase di costruzione L'ingresso avviene dalla SS10 (via Emilia); al lato sud del fabbricato è presente un'area esterna adibita a parcheggio a servizio di tutte le unità facenti parte del complesso.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Torricella Verzate (Mi) come segue:  
Foglio 1, particella 608, subalterno 12, categoria F/3, unità in corso di costruzione.

Coerenze.

Da nord in senso orario: affaccio sulla copertura della particella 11, su tre lati affaccio sulla particella 1 (piazzale comune).

Stato di possesso dei beni.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali.

Regolarità edilizia.

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta stipulata con il Comune di Torricella Verzate la Convenzione rep. nn. 41762/17838 del 29 maggio 2002, a rogito notaio dott. Angelo Magnani, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "Romera". Risulta inoltre trascritta in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare, una Modifica alla suddetta Convenzione, effettuata mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del 24 novembre 2010, atto notaio dott. Angelo Magnani, rep. nn. 65794/32446.

L'immobile risulta edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 845 del 4 aprile 2007 per "Costruzione di Capannone destinato ad attività generica", da edificare sui terreni contraddistinti al Foglio 1, particelle 504, 509, 513, 516, 519, 520, 523. Rispetto alla pratica edilizia presentata è stata riscontrata la mancanza di tavolati divisorii. L'immobile non risulta infatti terminato, sono presenti alcuni tavolati a chiusura del vano scala realizzati in cartongesso ma non completamente ultimati, manca la formazione di tutti gli impianti tecnologici. Per la regolarizzazione della situazione edilizia è necessario presentare una pratica edilizia, seguita dalla documentazione a corredo della pratica per l'Agibilità dell'edificio, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica degli eventuali oneri mancanti.

#### Situazione catastale.

L'immobile risulta catastalmente "in corso di costruzione", pertanto non è presente la planimetria catastale. Sarà possibile aggiornare la situazione catastale al termine dell'*iter* edilizio-amministrativo di conclusione dell'opera.

#### Situazione urbanistica.

L'immobile si colloca in un'area commerciale/artigianale, posta sulla Strada SS10 Padana Inferiore, una delle più importanti arterie stradali del Nord Italia; è inserito all'interno di un complesso interamente adibito ad attività commerciali e artigianali; è presente inoltre un'area di parcheggio, al tempo edificata con Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Torricella Verzate. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da capannoni in generale di recente edificazione.

Il Comune di Torricella Verzate, in Provincia di Pavia, conta circa 800 abitanti ed è situato a circa 27 Km a Sud di Pavia, a circa 65 km a Sud di Milano e a circa 54 Km a Sud/Est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Statale e Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; a pochi chilometri è presente lo svincolo di Casteggio-Casatisma dell'autostrada A21 Torino-Piacenza. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona, nonché servizi di base quali ufficio postale, impianti sportivi, piccole attività commerciali e area industriale.

#### Vincoli giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

##### Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 31 marzo 2009, n. 2263 del Registro Generale e n. 1173 del Registro Particolare, di scrittura privata per preliminare di compravendita con sottoscrizione autentica notaio dott. Carmelo Di Marco del 9 marzo 2009, rep. nn. 4094/2384 (la scrittura riguarda la quota di ½ della piena proprietà dei beni contraddistinti alle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523);

- Annotazione del 30 giugno 2009, n. 4830 del Registro Generale e n. 519 del Registro Particolare, in forza di atto con cui le parti hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto preliminare di compravendita.

##### Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- Convenzione edilizia per Piano di Lottizzazione per atto a rogito notaio dott. Angelo Magnani del 29 maggio 2002, rep. n. 41762, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 8 giugno 2009 al n. 4223 del Registro Generale e al n. 3217 del Registro Particolare (la convenzione riguarda il lotto edificabile al Foglio 1, Particelle 504, 509, 513, 519, 519, 520 e 523 e con essa i lottizzanti si impegnano, tra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione);

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 24 novembre 2010, rep. nn. 65794/32446, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare (la convenzione riguarda, per la quota di 1/1, la Particella 608, Subalterni 4, 5, 7 del Foglio 1 e, per la quota di 1/2, la Particella 608, Subalterni 8 e 11.

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

**al valore d'asta di € 105.000,00 (centocinquemila/00)  
offerta minima € 78.750,00 (settentottomilasettecentocinquanta/00)**

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

\* \* \*

## **LOTTO 2**

in Comune di **Torricella Verzate (Pv)**, **Via Emilia snc**, quota di piena e unica proprietà di porzione di capannone facente parte di un complesso commerciale/artigianale, posta al piano terra, attualmente ancora in fase di costruzione. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 334 mq., è autonoma e ad essa si accede dalla SS 10 (via Emilia) attraverso l'area bene comune non censibile subalterno 10. Al lato sud del fabbricato è presente un'area esterna adibita a parcheggio a servizio di tutte le unità facenti parte del complesso commerciale/artigianale.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Torricella Verzate (Mi) come segue:  
Foglio 1, particella 608, subalterno 16, categoria F/3, unità in corso di costruzione.

### Coerenze.

Da nord in senso orario: particella 704, particella 703, particella 10, particella 17, particella 1 (piazzale comune).

### Stato di possesso dei beni.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero, ad eccezione del lastrico solare, occupato, per il 45% della superficie, con titolo opponibile all'aggiudicatario sino al 30 giugno 2032.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali.

#### Regolarità edilizia:

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta stipulata con il Comune di Torricella Verzate la Convenzione rep. nn. 41762/17838 del 29 maggio 2002, a rogito notaio dott. Angelo Magnani, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "Romera". Risulta inoltre trascritta in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare, una Modifica alla suddetta Convenzione, effettuata mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del 24 novembre 2010, atto notaio dott. Angelo Magnani, rep. nn. 65794/32446.

L'immobile risulta edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 845 del 4 aprile 2007 per "Costruzione di Capannone destinato ad attività generica", da edificare sui terreni contraddistinti al Foglio 1, particelle 504, 509, 513, 516, 519, 520, 523. L'immobile oggetto del presente lotto non risulta ultimato: manca la fornitura e relativa posa del serramento esterno verso il lato est, nonché la formazione della pavimentazione interna, di eventuali tramezzi e di tutti gli impianti tecnologici. Per la regolarizzazione della situazione edilizia è necessario presentare una pratica edilizia seguita dalla documentazione a corredo della pratica per l'Agibilità dell'edificio, fatta salva la

puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica degli eventuali oneri mancanti.

#### Situazione catastale.

L'immobile risulta catastalmente "in corso di costruzione", pertanto non è presente la planimetria catastale. Sarà possibile aggiornare la situazione catastale al termine dell'iter edilizio-amministrativo di conclusione dell'opera.

#### Situazione urbanistica.

L'immobile si colloca in un'area commerciale/artigianale, posta sulla Strada SS10 Padana Inferiore, una delle più importanti arterie stradali del Nord Italia; è inserito all'interno di un complesso interamente adibito ad attività commerciali e artigianale; è presente inoltre un'area di parcheggio, al tempo edificata con Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Torricella Verzate. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da capannoni in generale di recente edificazione.

Il Comune di Torricella Verzate, in Provincia di Pavia, conta circa 800 abitanti ed è situato a circa 27 Km a Sud di Pavia, a circa 65 km a Sud di Milano e a circa 54 Km a Sud/est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Statale e Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; a pochi chilometri è presente lo svincolo di Casteggio-Casatisma dell'autostrada A21 Torino-Piacenza. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona, nonché servizi di base quali ufficio postale, impianti sportivi, piccole attività commerciali e area industriale.

#### Vincoli giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

##### Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 31 marzo 2009, n. 2263 del Registro Generale e n. 1173 del Registro Particolare, di scrittura privata per preliminare di compravendita con sottoscrizione autentica notaio dott. Carmelo Di Marco del 9 marzo 2009, rep. nn. 4094/2384 (la scrittura riguarda la quota di ½ della piena proprietà dei beni contraddistinti alle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523);
- Annotazione del 30 giugno 2009, n. 4830 del Registro Generale e n. 519 del Registro Particolare, in forza di atto con cui le parti hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto preliminare di compravendita.

##### Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- Convenzione edilizia per Piano di Lottizzazione per atto a rogito notaio dott. Angelo Magnani del 29 maggio 2002, rep. n. 41762, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 8 giugno 2009 al n. 4223 del Registro Generale e al n. 3217 del Registro Particolare (la convenzione riguarda il lotto edificabile al Foglio 1, Particelle 504, 509, 513, 519, 519, 520 e 523 e con essa i lottizzanti si impegnano, tra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione);
- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 24 novembre 2010, rep. nn. 65794/32446, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare (la convenzione riguarda, per la quota di 1/1, la Particella 608, Subalterni 4, 5, 7 del Foglio 1 e, per la quota di ½, la Particella 608, Subalterni 8 e 11).

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

**al valore d'asta di € 31.000,00 (trentunomila/00)  
offerta minima € 23.250,00 (ventitremiladuecentocinquanta/00)**

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

### **LOTTO 3**

in Comune di **Torricella Verzate (Pv)**, **Via Emilia snc**, quota di piena e unica proprietà di porzione di capannone facente parte di un complesso commerciale/artigianale, adibita a palestra, posta al primo piano al quale si accede tramite scala interna di pertinenza delle unità ai subalterni 15, 18 e 19. L'unità immobiliare ha una superficie commerciale di circa 88 mq. e risulta essere interclusa tra le unità ai subalterni 15 e 19, di fatto attualmente accessibile solo dal subalterno 15, di proprietà di terzi. L'ingresso al complesso commerciale/artigianale avviene dalla SS10 (via Emilia); al lato sud del fabbricato è presente un'area esterna adibita a parcheggio a servizio di tutte le unità facenti parte del complesso stesso.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Torricella Verzate (Mi) come segue:  
Foglio 1, particella 608, subalterno 18, categoria D/6, rendita catastale euro 836,60.

#### Coerenze.

Da nord in senso orario: particella 15, particella 19, affaccio sulla particella 1 (piazzale comune), particella 15.

#### Stato di possesso dei beni.

Occupato, con titolo opponibile all'aggiudicatario sino al 28 febbraio 2035.

#### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali.

##### Regolarità edilizia:

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta stipulata con il Comune di Torricella Verzate la Convenzione rep. nn. 41762/17838 del 29 maggio 2002, a rogito notaio dott. Angelo Magnani, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "Romera". Risulta inoltre trascritta in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare, una Modifica alla suddetta Convenzione, effettuata mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del 24 novembre 2010, atto notaio dott. Angelo Magnani, rep. nn. 65794/32446.

L'immobile risulta edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 845 del 4 aprile 2007 per "Costruzione di Capannone destinato ad attività generica", da edificare sui terreni contraddistinti al Foglio 1, particelle 504, 509, 513, 516, 519, 520, 523. Rispetto alla pratica edilizia presentata si riscontra un diverso posizionamento dei tavolati divisorii. Per la regolarizzazione della situazione edilizia è possibile presentare una pratica edilizia di sanatoria, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica della possibilità di ingresso autonomo.

#### Situazione catastale.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio identifica e rappresenta l'unità immobiliare oggetto del presente lotto conformemente a quanto riportato in visura catastale. La planimetria risulta conforme allo stato dei luoghi, salvo eventuale aggiornamento in fase di sanatoria.

#### Situazione urbanistica.

L'immobile si colloca in un'area commerciale/artigianale, posta sulla Strada SS10 Padana Inferiore, una delle più importanti arterie stradali del Nord Italia; è inserito all'interno di un complesso interamente adibito ad attività commerciali e artigianali; è presente inoltre un'area di parcheggio, al tempo edificata con Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Torricella Verzate. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da capannoni in generale di recente edificazione.

Il Comune di Torricella Verzate, in Provincia di Pavia, conta circa 800 abitanti ed è situato a circa 27 Km a Sud di Pavia, a circa 65 km a Sud di Milano e a circa 54 Km a Sud/est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Statale e Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; a pochi chilometri è presente lo svincolo di Casteggio-Casatisma dell'autostrada A21 Torino-Piacenza. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona, nonché servizi di base quali ufficio postale, impianti sportivi, piccole attività commerciali e area industriale.

Vincoli giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 31 marzo 2009, n. 2263 del Registro Generale e n. 1173 del Registro Particolare, di scrittura privata per preliminare di compravendita con sottoscrizione autentica notaio dott. Carmelo Di Marco del 9 marzo 2009, rep. nn. 4094/2384 (la scrittura riguarda la quota di ½ della piena proprietà dei beni contraddistinti alle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523);
- Annotazione del 30 giugno 2009, n. 4830 del Registro Generale e n. 519 del Registro Particolare, in forza di atto con cui le parti hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto preliminare di compravendita.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- Convenzione edilizia per Piano di Lottizzazione per atto a rogito notaio dott. Angelo Magnani del 29 maggio 2002, rep. n. 41762, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 8 giugno 2009 al n. 4223 del Registro Generale e al n. 3217 del Registro Particolare (la convenzione riguarda il lotto edificabile al Foglio 1, Particelle 504, 509, 513, 519, 519, 520 e 523 e con essa i lottizzanti si impegnano, tra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione);
- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 24 novembre 2010, rep. nn. 65794/32446, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare (la convenzione riguarda, per la quota di 1/1, la Particella 608, Subalterni 4, 5, 7 del Foglio 1 e, per la quota di ½, la Particella 608, Subalterni 8 e 11.

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

**al valore d'asta di € 13.000,00 (tredicimila/00)  
offerta minima € 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00)**

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

\* \* \*

#### **LOTTO 4**

in Comune di **Torricella Verzate (Pv)**, **Via Emilia snc**, quota di piena e unica proprietà di porzione di capannone facente parte di un complesso commerciale/artigianale, attualmente ancora in fase di costruzione, posta al primo piano al quale si accede tramite scala interna di pertinenza delle unità ai subalterni 15, 18 e 19. L'immobile ha una superficie commerciale di circa 173 mq. e l'ingresso avviene dalla SS10 (via Emilia); al lato sud del fabbricato è presente un'area esterna adibita a parcheggio a servizio di tutte le unità facenti parte del complesso.

Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Torricella Verzate (Mi) come segue:  
Foglio 1, particella 608, subalterno 19, categoria F/3, unità in corso di costruzione.

### Coerenze.

Da nord in senso orario: particella 15, particella 13 (scala comune), su due lati affaccio sulla particella 1 (piazzale comune).

### Stato di possesso dei beni.

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava libero.

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali.

#### Regolarità edilizia:

In seguito alle indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune, risulta stipulata con il Comune di Torricella Verzate la Convenzione rep. nn. 41762/17838 del 29 maggio 2002, a rogito notaio dott. Angelo Magnani, per l'attuazione del Piano di Lottizzazione ad iniziativa privata denominato "Romera". Risulta inoltre trascritta in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare, una Modifica alla suddetta Convenzione, effettuata mediante scrittura privata con sottoscrizione autentica del 24 novembre 2010, atto notaio dott. Angelo Magnani, rep. nn. 65794/32446.

L'immobile risulta edificato in forza di Denuncia di Inizio Attività prot. n. 845 del 4 aprile 2007 per "Costruzione di Capannone destinato ad attività generica", da edificare sui terreni contraddistinti al Foglio 1, particelle 504, 509, 513, 516, 519, 520, 523. Rispetto alla pratica edilizia presentata si riscontra un diverso posizionamento dei tavolati divisorii. L'immobile oggetto del presente lotto non risulta terminato: sono presenti alcuni tavolati a chiusura del vano scala realizzati in cartongesso ma non completamente ultimati, manca la formazione di tutti gli impianti tecnologici. Per la regolarizzazione della situazione edilizia è possibile presentare una pratica edilizia seguita dalla documentazione a corredo della pratica per l'Agibilità dell'edificio, fatta salva la puntuale verifica presso l'Ufficio competente per l'aggiornamento alla normativa vigente al momento della regolarizzazione, unitamente alla verifica degli eventuali oneri mancanti.

#### Situazione catastale.

L'immobile risulta catastalmente "in corso di costruzione", pertanto non è presente la planimetria catastale. Sarà possibile aggiornare la situazione catastale al termine dell'iter edilizio-amministrativo di conclusione dell'opera di cui al precedente paragrafo.

#### Situazione urbanistica.

L'immobile si colloca in un'area commerciale/artigianale, posta sulla Strada SS10 Padana Inferiore, una delle più importanti arterie stradali del Nord Italia; è inserito all'interno di un complesso interamente adibito ad attività commerciali e artigianale; è presente inoltre un'area di parcheggio, al tempo edificata con Convenzione di Lottizzazione con il Comune di Torricella Verzate. La tipologia edilizia prevalente è rappresentata da capannoni in generale di recente edificazione.

Il Comune di Torricella Verzate, in Provincia di Pavia, conta circa 800 abitanti ed è situato a circa 27 Km a Sud di Pavia, a circa 65 km a Sud di Milano e a circa 54 Km a Sud/est di Vigevano. Le strade di collegamento al territorio sono di tipo Statale e Provinciale e garantiscono il collegamento ai principali servizi e ai paesi limitrofi; a pochi chilometri è presente lo svincolo di Casteggio-Casatisma dell'autostrada A21 Torino-Piacenza. Sono presenti servizi di vicinato e servizi comunali alla persona, nonché servizi di base quali ufficio postale, impianti sportivi, piccole attività commerciali e area industriale.

#### Vincoli giuridici che rimarranno a carico dell'acquirente.

##### Domande giudiziali e altre trascrizioni:

- Trascrizione presso l'Ufficio del Territorio di Voghera del 31 marzo 2009, n. 2263 del Registro Generale e n. 1173 del Registro Particolare, di scrittura privata per preliminare di compravendita con sottoscrizione autentica notaio dott. Carmelo Di Marco del 9 marzo 2009, rep. nn. 4094/2384 (la scrittura riguarda la quota di ½ della piena proprietà dei beni contraddistinti alle Particella 504, 509, 513, 516, 519, 520 e 523);

- Annotazione del 30 giugno 2009, n. 4830 del Registro Generale e n. 519 del Registro Particolare, in forza di atto con cui le parti hanno convenuto di risolvere consensualmente il contratto preliminare di compravendita.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:

- Convenzione edilizia per Piano di Lottizzazione per atto a rogito notaio dott. Angelo Magnani del 29 maggio 2002, rep. n. 41762, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 8 giugno 2009 al n. 4223 del Registro Generale e al n. 3217 del Registro Particolare (la convenzione riguarda il lotto edificabile al Foglio 1, Particelle 504, 509, 513, 519, 519, 520 e 523 e con essa i lottizzanti si impegnano, tra l'altro, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione);

- Convenzione edilizia per atto a rogito Notaio Angelo Magnani del 24 novembre 2010, rep. nn. 65794/32446, trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Voghera in data 14 dicembre 2010, al n. 9227 del Registro Generale e al n. 6360 del Registro Particolare (la convenzione riguarda, per la quota di 1/1, la Particella 608, Subalterni 4, 5, 7 del Foglio 1 e, per la quota di 1/2, la Particella 608, Subalterni 8 e 11.

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

**al valore d'asta di € 23.000,00 (ventitremila/00)  
offerta minima € 17.250,00 (diciassettemiladuecentocinquanta/00)**

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

\* \* \*

**D E T E R M I N A**

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

**[A]**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA 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 bollo<sup>1</sup> 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:*

---

<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.



- 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.

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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

#### 1. 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.

## 2. 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), 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. n. 209/2023 Trib. PV, accesso presso la Banca Centropadana Credito Cooperativo, Filiale di Voghera, **IBAN IT54 H083 2456 4000 0000 0617 159**, con causale: PROC. ES. IMM. RGE 209/2023 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 eseguiti, 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](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)

**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.

#### I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Pavia 9 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Cristina Bellomi