



Tribunale di Pavia
Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Antonio Maria Codega
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 389/2022 lotto 12
riunita con la
Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N. 226/2023 lotti 1, 2
Custode giudiziario: IVG Pavia e Lodi
Tel. 0382-539013 e-mail: immobiliare@ivgpavialodi.it

Immobili e lotti in vendita:
RGE 389-2022 lotto 12 in Roncaro
RGE 226-2023 lotto 1 (con accorpati lotti 1,2,3,4,5) in Roncaro
RGE 226-2023 lotto 2 (con accorpati lotti 8,9) in Vellezzo Bellini

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Si da atto che in data 07-07-2026 il G.E. Dott. Antonio Maria Codega ha riunito la procedura RGE 226-2023 lotto 1 (da perizia ex lotti 1,2,3,4,5,6,7 accorpati) e lotto 2 (da perizia ex lotti 8,9 accorpati) nella RGE 389-2022.

SETTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA PER LA RGE 389-2022 **TERZO ESPERIMENTO DI VENDITA PER LA RGE 226-2023**

Il Dott. Dellaglio Giacomo, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 11-11-2024, tel. 3479337709, mail: studiodellaglio1@gmail.com

AVVISA CHE
tramite il portale www.spazioaste.it il giorno 18 NOVEMBRE 2026, alle ore 09,00, avrà inizio
l'esame delle offerte telematiche della procedura di

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

dei seguenti beni:

RGE 389-2022 lotto 12

RGE 389-2022 lotto 12 in Comune di Roncaro: terreni edificabili e beni da cedere gratuitamente al comune di Roncaro.

Si comprendono gli originari mappali 290, 218, 221, 222 della RGE 389-2022 lotto 12 a cui è stato accorpati il mappale 225 della RGE 226-2023 ex lotto 6 rappresentato da strade, corso

d'acqua e zona a verde da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro e parte del mappale 226 della RGE 226-2023 ex lotto 7 derivante da frazionamento del 06-08-2026 e costituito dai nuovi mappali 300, 301, 302 rappresentati da strade di accesso ai fondi edificabili i quali dovranno essere ceduti gratuitamente al Comune di Roncaro.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di Roncaro (PV) piena proprietà per la quota intera 1/1 di compendio immobiliare costituito da terreni incolti tra la via Cassarà e la via Terranova costituito dai seguenti cespiti:

1)Foglio 1, mappale 290 terreno edificabile di 3.841,00 mq.

2)Foglio 1, mappale 218 terreno edificabile di 4.601,00 mq.

3)Foglio 1, mappale 221 terreno edificabile di 2.360,00 mq.

4)Foglio 1, mappale 222 terreno edificabile di 1.887,00 mq.

5)Foglio 1, mappale 300 (da frazionamento del 06-08-2026) strade da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespiti a cui non è stato attribuito alcun valore.

6)Foglio 1, mappale 301 (da frazionamento del 06-08-2026) strade da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespiti a cui non è stato attribuito alcun valore.

7)Foglio 1, mappale 302 (da frazionamento del 06-08-2026) strade da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespiti a cui non è stato attribuito alcun valore.

8)Foglio 1, mappale 225 (ex Lotto 6 RGE 226-2023) strada, corso d'acqua e zona a verde da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespiti a cui non è stato attribuito alcun valore.

I mappali numero 290, 218, 221, 222, terreni edificabili con superficie catastale complessiva mq 12.689,00. Potenzialità edificatoria del Piano di Lottizzazione, che, allo stato attuale, consentirebbe una edificabilità di circa 16.800 mc, pari a circa 38 unità abitative. Vedere perizia RGE 389-2022 da pag. 155.

I mappali 300, 301, 302, 225 sono rappresentati da strade zona a verde e corso d'acqua con relative fasce di rispetto, quota di proprietà di 1/1, da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro. Per i nuovi mappali post frazionamento del 06-08-2026 numero 300, 301, 302 vedere perizia integrazione RGE 389-2022 + RGE 226-2023. Per mappale 225 vedere perizia RGE 226-2023 da pag. 58.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili risultano così censiti al C.T. del Comune di Roncaro (PV):

1)Foglio 1, mappale 290, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 3.841,00 mq, R.D. € 46,62, R.A. € 26,78.

2)Foglio 1, mappale 218, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 4.601,00 mq, R.D. € 55,84, R.A. € 32,08.

3)Foglio 1, mappale 221, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 2.360,00 mq, R.D. € 28,64, R.A. € 16,45.

4)Foglio 1, mappale 222, qualità: Semin. Irrig., classe: 02, consistenza: 1.887,00 mq, R.D. € 22,90, R.A. € 13,16.

5)Foglio 1, mappale 300 (da frazionamento del 06-08-2026), qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.880,00 mq, R.D. € 22,82, R.A. € 13,11.

6)Foglio 1, mappale 301 (da frazionamento del 06-08-2026), qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.040,00 mq, R.D. € 12,62, R.A. € 7,25.

7)Foglio 1, mappale 302 (da frazionamento del 06-08-2026), qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 755,00 mq, R.D. € 9,16, R.A. € 5,26.

8)Foglio 1, mappale 225 (ex Lotto 6 RGE 226-2023), qualità: Semin. Irrig., classe: 03, consistenza: 1.602,00 mq, R.D. € 19,44, R.A. € 11,17.

COERENZE

in corpo delle particelle 290, 218, 221, 222, 300, 301, 302, 225, secondo mappa CT:
a Nord: mappale 299 (Via Cassarà) e mappali 291, 292, 293, 294, 295 e 296; a Est: mappale 299 (Via Terranova); a Sud: cavo irriguo e altro foglio (foglio 5); ad Ovest: cavo irriguo e altro foglio (foglio 5).

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

--Conformità urbanistico edilizia mappali 290, 218, 221, 222:

--Vedere perizia RGE 389-2022 pag. 161

--Conformità urbanistico edilizia mappali 225, 226:

--Vedere perizia RGE 226-2023 da pag. 34

--Conformità urbanistico edilizia mappali 300, 301, 302:

--Vedere perizia integrazione RGE 389-2022 + RGE 226-2023

--Conformità catastale mappali 290, 218, 221, 222:

--Vedere perizia RGE 389-2022 pag. 161

--Conformità catastale mappali 225, 226:

--Vedere perizia RGE 226-2023 pag. 59 e seguenti

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente mappali 290, 218, 221, 222: vedere perizia RGE 389-2022 da pag. 158

--Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna

--Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: nessuna

--Atti di asservimento urbanistico: vedere perizia RGE 389-2022 pag. 158

--Altre limitazioni d'uso: nessuna.

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente mappali 300, 301, 302, 225: vedere perizia RGE 226-2023 da pag. 30

--Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note

--Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non note

--Atti di asservimento urbanistico: non noti

--Altre limitazioni d'uso: non note

--Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura mappali 290, 218, 221, 222, 300, 301, 302, 225:

--Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

--Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Giuridicamente liberi, incolti e in stato di abbandono. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

--Per mappali 290, 218, 221, 222, 300, 301, 302, 225: vedere perizia RGE 389-2022 pag. 161 e perizia integrazione RGE 389-2022 + RGE 226-2023 per costi opere urbanizzazione non presenti e costi collettore rete fognaria al depuratore.

Spese fisse annue di gestione dell'immobile o di manutenzione: spese correnti relative al normale funzionamento di un terreno con caratteristiche simili a quelle precedentemente descritte.

Spese condominiali annue: non esiste condominio.

Altre spese: nessuna reperita dallo scrivente.

Cause in corso: nessuna individuata in base agli atti accessibili (Conserv. RR.II.).

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

al valore d'asta di **€ 75.305,00 (settantacinquemilatrecentocinque,00)**

offerta minima **€ 56.479,00 (cinquantaseimilaquattrocentosettantanove,00)**

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

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA:			
Entro ore 12,00 Del 17/11/2026	Da ore 9,00 Del 18/11/2026	Ore 15,00 Del 19/11/2026	entro il giorno 20/11/2026
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

RGE 226-2023 lotto 1

RGE 226-2023 lotto 1, in Comune di Roncaro: immobile uso commerciale originariamente accorpati lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7. Si fa presente che l'originario mappale 225 di cui al lotto 6 da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro è stato accorpati al lotto 12 della RGE 389-2022. Si fa altresì presente che l'originario mappale 226 di cui al lotto 7, rappresentato da strade da cedere gratuitamente al Comune di Roncaro, è stato frazionato il 06-08-2026 nei mappali numero 299, 300, 301, 302. I mappali 300, 301, 302 sono stati accorpati al lotto 12 delle RGE 389-2022. Il mappale 299 è stato accorpati alla RGE 226-2023 lotto 1

Dopo il frazionamento, l'originario lotto 1 della RGE 226-2023, si compone dei mappali 211, 213, 214, 223, 224, 299, rispettivamente lotti 1, 2, 3, 4, 5 e parte del lotto 7 frazionato il 06-08-2026.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il lotto 1 RGE 226-2023 comprende i lotti n. 1, 2, 3, 4, 5 e parte del lotto 7 della stessa RGE 226-2023 che sono stati accorpati a formare un unico lotto come di seguito descritto.

In comune di Roncaro (PV) piena proprietà per la quota intera (1/1) di compendio immobiliare costituito da cespiti facenti parte di una lottizzazione realizzatasi parzialmente. Sinteticamente sono presenti: un edificio al rustico di ampie dimensioni a destinazione commerciale e relativo parcheggio, un'area su cui sorge un impianto di depurazione, una zona collocata tra alcuni edifici residenziali realizzati e la via delle Roncaglie su cui è stata edificata una pista ciclabile, oltre spazi destinati alla viabilità della lottizzazione e da zone a verde. Precisamente il compendio è composto da:

1) Foglio 1 mappale 211 (ex Lotto 1 RGE 226-2023), piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno su cui è stato installato un impianto di depurazione. In virtù di quanto esposto in perizia in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'impianto di fitodepurazione, oggetto del mappale in esame, andrà ceduto gratuitamente a PaviaAcque a seguito di collaudo. Cespiti a cui non è stato attribuito alcun valore.

2) Foglio 1 mappale 213 e 214 (ex Lotto 2 e lotto 3 RGE 226-2023), piena proprietà per la quota intera (1/1) di un edificio al rustico di ampie dimensioni, situato tra via Adelaide Coari e via Guido Rossa, provvisto di un esteso porticato sui lati ovest, sud ed est e di un'area a parcheggio. Esternamente il fabbricato mostra la presenza delle finiture delle pareti e dei soffitti dei portici ad intonaco tinteggiato e di laterizio a vista di rivestimento ai pilastri. Le coperture appaiono visivamente completate con finitura in tegole. I portici non presentano pavimentazioni. Internamente l'edificio mostra le sole strutture al rustico, senza finiture, componenti serramentistiche e dotazioni impiantistiche. La struttura appare essere in telaio in calcestruzzo armato con solai nervati prefabbricati in calcestruzzo armato. Durante il sopralluogo è stata rilevata la presenza di infiltrazioni potenzialmente dovuta alla concomitante carenza ed alla rottura di alcune tegole di copertura. Non è stato tuttavia possibile accedere ai tetti o effettuare indagini invasive o di smontaggio delle stratigrafie per approfondire il fenomeno. Inoltre, occorre evidenziare che il cespite ha subito un abbandono nel corso degli ultimi 10/15 anni, privo pertanto delle necessarie manutenzioni cicliche delle componenti realizzate, dato lo stato di cantiere non ultimato. I mappali menzionati comprendono altresì un'area a parcheggio. In virtù di quanto esposto in perizia in cui è stata analizzata la convenzione urbanistica e la relativa documentazione progettuale, è emerso che l'area a parcheggio andrà ceduta gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. All'area a parcheggio non è stato attribuito alcun valore.

3)Foglio 1 mappale 223 (ex Lotto 4 RGE 226-2023), piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno occupato da zone a verde e da una pista ciclabile. L'area andrà ceduta gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespitate a cui non è stato attribuito alcun valore.

4)Foglio 1 mappale 224 (ex Lotto 5 RGE 226-2023), piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno che è occupato da una zona a verde. L'area andrà ceduta gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespitate a cui non è stato attribuito alcun valore.

5)Foglio 1 mappale 299 (parte di ex Lotto 7 RGE 226-2023), derivante da frazionamento mappale 226 del 06-08-2026, piena proprietà per la quota intera (1/1) di strade che ha dato origine oltre al mappale 299, ai mappali 300, 301, 302, assegnati al lotto 12 RGE 389-2022. L'area andrà ceduta gratuitamente al Comune di Roncaro al termine dell'intervento di lottizzazione. Cespitate a cui non è stato attribuito alcun valore.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

A Catasto Terreni del Comune di Roncaro (PV):

1)Foglio 1 mappale 211 (ex Lotto 1 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 6.936 mq; Reddito dominicale: 84,18 €, Reddito agrario: 48,36 €
Coerenze mapp. 211 da nord: Fg. 1 Mapp. 205, 288, 226, Fg. 5 Mapp. 7

2)Foglio 1 mappale 213 (ex Lotto 2 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.705 mq; Reddito dominicale: 32,83 €, Reddito agrario: 18,86 €
Coerenze mapp. 213 da nord: Fg. 1 Mapp. 205, 214, 226

3)Foglio 1 mappale 214 (ex Lotto 3 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 2.763 mq; Reddito dominicale: 33,53 €, Reddito agrario: 19,26 €
Coerenze mapp. 214 da nord: Fg. 1 Mapp. 205, 224, 226, 213

4)Foglio 1 mappale 223 (ex Lotto 4 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 8.814 mq; Reddito dominicale: 106,97 €, Reddito agrario: 61,45 €
Coerenze mapp. 223 da nord: Fg. 1 Mapp. 226, Via delle Roncaglie, Fg. 1 Mapp. 208, Fg. 5 Mapp. 273, 270, Fg. 1 Mapp. 226, 251, 252, 253, 254, 255, 226, 249, 250, 226

5)Foglio 1 mappale 224 (ex Lotto 5 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 733 mq; Reddito dominicale: 8,90 €, Reddito agrario: 5,11 €
Coerenze mapp. 224 da nord: Fg. 1 Mapp. 205, Via delle Roncaglie, Fg. 1 Mapp. 226, 214

6)Foglio 1 mappale 299 (parte di ex Lotto 7 RGE 226-2023); Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 11.004 mq; Reddito dominicale: 133,55 €, Reddito agrario: 76,72 €
Coerenze mapp. 299 da nord: Fg. 1 Mapp. 231, 232, 233, 236, 237, 240, 242; Via Terranova; Mapp. 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296; Mapp. 225.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

--Conformità urbanistico edilizia:

--Vedere perizia RGE 226-2023 pag. 34 e seguenti e pag. 40 e seguenti.

--Conformità catastale:

--Vedere perizia RGE 226-2023 pag. 41 e seguenti

VINCOLI GIURIDICI

--Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: vedere perizia RGE 226-2023 pag. 30 e seguenti

--Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note.

--Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non note.

--Atti di asservimento urbanistico: non noti.

--Altre limitazioni d'uso: non note.

--**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

--Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

--Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero e in stato di abbandono. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

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

al valore d'asta di **€ 261.000,00 (duecentosessantunomila,00)**

offerta minima **€ 195.750,00 (centonovantacinquemilasettecentocinquanta,00)**

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

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA:

Entro ore 12,00 Del 17/11/2026	Da ore 9,00 Del 18/11/2026	Ore 15,00 Del 19/11/2026	entro il giorno 20/11/2026
Termine ultimo presentazione offerte telematiche	Esame offerte e eventuale inizio gara se più offerte	Fine gara o eventuali rilanci ultimi 10 min. a prolungamento	aggiudicazione su comunicazione gestore vendita

RGE 226-2023 lotto 2

RGE 226-2023 lotto 2 in Comune di Vellezzo Bellini: terreni edificabili e viabilità accesso

Il lotto 2 comprende gli originari mappali 883, 890, 892 della RGE 226-2023 (ex lotti 8 e 9 accorpati).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

In comune di Vellezzo Bellini (PV) piena proprietà per la quota intera (1/1) di terreni da edificare, oltre un mappale ospitante parte della viabilità di accesso al lotto da via Municipio.

1) Foglio 3 mappale 883 (ex Lotto 8 RGE 226-2023) Nella perizia si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo. Superficie 4.947 mq.

2) Foglio 3 mappale 890 (ex Lotto 9 RGE 226-2023) Nella perizia si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una parte occupata dalla viabilità stradale asfaltata ed una parte mostrava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. La forma del cespite, stretta ed allungata, potrebbe consentire il proseguimento del tratto stradale per consentire l'accesso ai Mapp. 892 ed 883.

Nella perizia si evidenzia inoltre che, durante il sopralluogo, è stata rilevata la presenza di un cancello carraio di proprietà di terzi, munito di numero civico, con cui si accede al mapp. 977, di proprietà di terzi ma che all'interno dell'atto di compravendita del bene non è evidenziata una specifica servitù di passaggio in merito. Superficie 432 mq.

3) Foglio 3 mappale 892 (ex Lotto 9 RGE 226-2023) Si evidenzia che al momento del sopralluogo il terreno presentava una rigogliosa presenza di erba alta ed altra vegetazione, che non ha consentito una disamina approfondita del suolo dell'appezzamento, in quanto sarebbe risultata necessaria una preliminare attività di diserbamento. Dall'indagine visiva è possibile desumere che il sedime appare essere costituito da un terreno agricolo. Superficie 1.648 mq.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

A Catasto Terreni del Comune di Vellezzo Bellini (PV):

1) Foglio 3 Particella 883 (ex Lotto 8 RGE 226-2023); Qualità: Semin.; Classe: 2; Superficie: 4.947 mq; Reddito dominicale: 40,88 €, Reddito agrario: 30,66 €

Coerenze mapp. 883 da nord: Fg. 3 Mapp. 854, 855, 856, 857, Fg. 7 Mapp. 579, 11, 10, 567, Fg. 3 Mapp. 882, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 892.

2) Foglio 3 Particella 890 (ex Lotto 9 RGE 226-2023); Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 432 mq; Reddito dominicale: 2,12 €, Reddito agrario: 1,12 €

Coerenze mapp. 890 da nord: Fg. 3 Mapp. 817, 875, 977, 892, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 600.

3) Foglio 3 Particella 892 (ex Lotto 9 RGE 226-2023); Qualità: Prato; Classe: U; Superficie: 1.648 mq; Reddito dominicale: 8,09 €, Reddito agrario: 4,26 €

Coerenze mapp. 892 da nord: Catasto terreni Fg. 3 Mapp. 853, 854, 883, Fg. 7 Mapp. 3, Fg. 3 Mapp. 890, 977, 875.

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALI

--Conformità urbanistico edilizia:

--Vedere perizia RGE 226-2023 pag. 39 e 62 e seguenti

--Conformità catastale:

--Vedere perizia RGE 226-2023 pag. 63 e seguenti

VINCOLI GIURIDICI

--**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:** vedere perizia RGE 226-2023 pag. 30 e seguenti

--Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non note.

--Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: non note.

--Atti di asservimento urbanistico: non noti.

--Altre limitazioni d'uso: non note.

--**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

--Iscrizioni: ipoteche relative ai beni oggetto della vendita

--Trascrizione: pignoramento relativo ai beni oggetto della vendita

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero e in stato di abbandono. Nel giorno fissato per l'esame delle offerte saranno date indicazioni aggiornate sullo stato di occupazione dell'immobile. Nel caso in cui l'immobile risultasse ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode a spese della procedura.

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

al valore d'asta di **€ 145.500,00 (centoquarantacinquemilacinquecento,00)**

offerta minima **€ 109.125,00 (centonovemilacentoventicinque,00)**

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

TEMPISTICA SVILUPPO ESPERIMENTO DI VENDITA:			
Entro ore 12,00	Da ore 9,00	Ore 15,00	entro il giorno
Del 17/11/2026	Del 18/11/2026	Del 19/11/2026	20/11/2026
Termine ultimo	Esame offerte e	Fine gara o eventuali	aggiudicazione
presentazione	eventuale inizio	rilanci ultimi 10 min.	su comunicazione
offerte telematiche	gara se più offerte	a prolungamento	gestore vendita

DETERMINA

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

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

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

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- 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

¹Il 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.

conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

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

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

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

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

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

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

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

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

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

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.
2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente (v.L.n.76/2016) in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge o del contraente. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, anno e numero di ruolo generale della procedura esecutiva del Tribunale di Pavia;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
- e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);
- f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice simile - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
- g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

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

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

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a **PROCEDURA ESECUTIVA RIF. 389-2022**, acceso presso il **CREDITO EMILIANO S.P.A.**, codice IBAN: **IT 98 T 03032 23000 0100 0107 6249** con causale: **PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero del lotto, dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare 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 giorni dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente

necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00

- € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00

- € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

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

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

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

[C]

DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

www.asteannunci.it - www.astalegale.net - www.astegudiziarie.it

e:

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

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e

non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino 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 funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

Vigevano, 20 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Dellaglio Giacomo

