



## TRIBUNALE DI PAVIA

Ufficio esecuzioni immobiliari

**G.E. Dott.ssa Mariaelena CUNATI**

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G.E. N. 100/2016**

Custode Giudiziario: **IVG di PAVIA-LODI**

Tel. 0382-539013 e-mail: info@ivgpavialodi.it

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

### 10° ESPERIMENTO

L'Avv. Davide Pirani, con studio in Vigevano (PV) via Dante Alighieri n.12 (tel.0381-81866 e-mail:avv.davidepirani@legalepirani.it), nominato **Professionista Delegato** (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 24/06/2021 e del 9/11/2024

### AVVISA CHE

tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) **il giorno 23/09/2025 alle ore 17:00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

#### dei seguenti beni:

In base all'elaborato stimativo dell'ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, il **vasto complesso immobiliare** pignorato sito in comune di Pavia (PV) ed occupante un intero quartiere ricompreso tra viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi, il quale risulta costituito da due porzioni distinte di una più ampia area industriale dismessa che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese operante sin dal XIX secolo ed ormai cessata da diversi decenni. Il perito ha individuato e distinto le due porzioni di aree come segue: LOTTO 1A di maggiori dimensioni con superficie di circa 105.700,00 mq costituito da terreni e fabbricati industriali in massima parte demoliti ed il LOTTO 1B di estensione più ridotta pari a circa 2.085 mq costituito da porzioni viarie, da un'area di parcheggio pubblico ed in parte occupato da alcuni impianti dell'acquedotto comunale. **Tale distinzione è stata eseguita dal perito a soli fini descrittivi, essendo il compendio pignorato un unico complesso per le sue caratteristiche immobiliare nell'ambito territoriale del comune di Pavia.** Pertanto, attesa la peculiarità del cespite immobiliare staggito (*grande porzione di un'area industriale dismessa in zona periferica del comune di Pavia di circa 108.000,00 mq*), per una maggiore efficacia/efficienza delle operazioni di vendita delegate, si ritiene opportuno procedere a **vendita unitaria LOTTO UNICO.**

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI –IN LOTTO UNICO :**

**LOTTO UNICO** in COMUNE DI PAVIA (PV) tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. **AMPIO COMPLESSO IMMOBILIARE**, con superficie complessiva di circa 107.785 mq, costituito da due porzioni di una area industriale dismessa, che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese ormai chiusa da decenni ed ubicata tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. Gli immobili sono costituiti da terreni e fabbricati industriali in massima parte demoliti, in particolare la prima porzione di area di maggiori dimensioni ha un'estensione di circa 105.700,00 mq, la seconda porzione di minori dimensioni ha una superficie di circa 2.085,00 mq, quest'ultima è collocata tra viale Montegrappa e via Maggi ed è costituita da porzioni viarie, da un'area di parcheggio pubblico ed in parte è occupata da alcuni impianti dell'acquedotto comunale.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:** in PAVIA (PV) viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi allibrati con i seguenti identificativi:

**CATASTO FABBRICATI Sezione Urbana B**

**LOTTO 1A :**

- Foglio 19, mappale 59, Area Urbana, Via C. Dossi n° 1, superficie 210 mq;
- Foglio 19, mappali 136, 278, 280, 293 sub. 3, 294, 297, 298, 301, 304, 310, 311, 312, 314, 315 sub. 5, 586, 587, 588 e 592, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55 e n. 58, piano: T-1-2-3;
- Foglio 19, mappale 1132, Area Urbana, Viale Montegrappa snc, superficie: 7.272 mq.
- Foglio 19, mappale 1315, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 570 mq.
- Foglio 19, mappale 581, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55, p.: T-1;
- Foglio 19, mappale 585, categoria: Unità Collabenti, Viale Montegrappa n. 55, p.: T-1;
- Foglio 19, mappale 593, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 27 mq.

**LOTTO 1B:**

- Foglio 19, mappale 1314, Area Urbana, Via Maggi n. 1, superficie: 170 mq.
- Foglio 19, mappale 589, Area Urbana, Via Maggi n. 1, superficie: 1900 mq.
- Foglio 19, mappale 595, Area Urbana, Viale Montegrappa n. 55, superficie: 15 mq.

**Si precisa che, come indicato in perizia stimativa dell'Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, la corrispondenza a livello terreni risulta così: immobili allibrati al CATASTO TERRENI del Comune di Pavia (PV) come segue:**

**LOTTO 1A**

- Foglio 19, mappale 59, Ente Urbano, superficie: 210 mq,
- Foglio 19, mappale 136, Ente Urb., superficie: 74.464 mq, per la parte di circa 70.522 mq,
- Foglio 19, mappale 378, Ente Urb., superficie: 7.536 mq, per la parte di circa 1.088 mq,
- Foglio 19, mappale 379, Ente Urbano, superficie: 252 mq,
- Foglio 19, mappale 400, Ente Urbano, superficie: 936 mq,
- Foglio 19, mappale 401, Ente Urbano, superficie: 64 mq,
- Foglio 19, mappale 402, Ente Urbano, superficie: 1.965 mq,
- Foglio 19, mappale 527, Ente Urbano, superficie: 675 mq,
- Foglio 19, mappale 528, Ente Urbano, superficie: 166 mq,
- Foglio 19, mappale 529, Ente Urbano, superficie: 23 mq,
- Foglio 19, mappale 533, Ente Urbano, superficie: 19 mq,
- Foglio 19, mappale 1132, Ente Urbano, superficie: 7.272 mq,
- Foglio 19, mappale 1315, Ente Urbano, superficie: 570 mq,
- Foglio 19, mappale 534, Ente Urbano, superficie: 27 mq,
- Foglio 19, mappale 522, Ente Urbano, superficie: 9.319 mq,
- Foglio 19, mappale 526, Ente Urbano, superficie: 12.576 mq,

### **LOTTO 1B**

- Foglio 19, mappale 1314, Ente Urbano, superficie: 170 mq,
- Foglio 19, mappale 530, Ente Urbano, superficie: 1.900 mq,
- Foglio 19, mappale 536, Ente Urbano, superficie: 15 mq.

**Coerenze in corpo del lotto 1A**, in senso orario, secondo mappa C.T. : V.le Montegrappa, Mp. 1154, 1164, 1155, 1153, V.le Montegrappa, Mp. 1361, V.le Montegrappa, Mp. 1173, 519, 1257, 1256, 1207, 70 (Via Montefiscone), 1139, 1138, Via Dossi.

**Coerenze in corpo del lotto 1B**, in senso orario, secondo mappa C.T.: V.le Montegrappa, Mp. 137, Via Maggi, Mp. 83, 1256, 519, 1173.

**STATO DI POSSESSO: il complesso immobiliare è LIBERO**, trattandosi di ampia area industriale ormai dismessa da diversi decenni. Sul punto si richiama integralmente l'elaborato peritale dell'Ing.G.Asta del 31.05.2021 nel quale si precisa che al momento del sopralluogo l'area oggetto di pignoramento individuata nella perizia come Lotto 1A risultava dismessa ed in stato di totale abbandono, inutilizzata ed invasa da vegetazione anche di alto fusto tanto da renderne impossibile l'accesso se non in limitate zone. La maggior parte degli edifici risultavano demoliti, salvo la porzione di pregio architettonico storico vincolata dalla soprintendenza delle belle arti (cfr. pag.8 CTU), *in loco* risultavano presenti, per quanto riferito dal CTU, grandi quantità delle macerie di demolizione. La porzione costituente il Lotto 1B è in massima parte un parcheggio pubblico, con accesso ad altre proprietà ed in parte occupata anche da impianti dell'acquedotto comunale. In ogni caso all'atto della disamina delle offerte pervenute per l'esperimento di vendita, sarà fornito agli astanti l'aggiornamento sullo stato occupativo dell'immobile; qualora risultasse occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, verrà liberato dal custode ai sensi dell'art. 560 cpc.

### **ACCERTAMENTO CONFORMITÀ EDILIZIA-URBANISTICO E CATASTALE:**

**Conformità Urbanistica-Edilizia:** *Si richiama integralmente la perizia* estimativa dell'Ing.Giuseppe Asta del 31.05.2021, che è pubblicata unitamente al presente avviso di vendita. In particolare si rileva che, come ampiamente descritto dal CTU, il complesso degli edifici risale in alcuni casi al secolo XIX, tanto che su alcuni di essi è stato apposto vincolo della Soprintendenza. I fabbricati risultano in massima parte demoliti, a seguito di Autorizzazione Paesaggistica e di successiva DIA, di cui al punto 7 della perizia Ing. Asta del 31.05.2021 che si richiama. Come già indicato dal consulente del Tribunale in sito risultano ancora presenti cumuli del materiale di risulta delle demolizioni eseguite negli anni precedenti.

**Conformità Catastale:** Come si evince dalla perizia dell'ing. Asta 31.05.21, qui interamente richiamata, si ribadisce che come già indicato i fabbricati sono stati in massima parte demoliti. Si dovrebbe quindi procedere alla rettifica dei dati catastali con idonee procedure sia a Catasto Fabbricati sia a Catasto Terreni, al fine di regolarizzare quanto effettuato con le demolizioni. Il costo minimo di tali attività è stato indicato nel capitolo relativo alla stima, alla quale si rimanda (cfr. pagg.31-32 CTU).

**Si precisa che tutti i costi necessari** ad ogni eventuale regolarizzazione edilizia-urbanistica e catastale saranno ad **esclusivo carico dell'aggiudicatario** senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti della procedura esecutiva, di ciò si è tenuto conto nella determinazione del prezzo da porre a base d'asta da parte del perito stimatore. In ogni caso **si avvisa che**, qualora l'immobile fosse stato realizzato anche in parte in violazione di norme edilizie-urbanistiche-catastali, **l'aggiudicatario potrà regolarizzare l'immobile**, ove consentito, avvalendosi dell'art.40 L.28.02.1985 n.47 come modificato dall'art.46 DPR 6.06.2001 n.380 e successive modificazioni, **purché presenti domanda di concessione o permesso di sanatoria entro 120 giorni dall'acquisto (rectius dalla data di emissione decreto di trasferimento).** **Il tutto come meglio descritta in CTU Ing. Giuseppe**

Asta del 31.05.2021, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali a cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it).

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

**VINCOLI GIURIDICI: VINCOLI GIURIDICI**: *Si rende noto ai potenziali interessati all'acquisto che con comunicazione PEC 22/03/2024, il COMUNE DI PAVIA in ottemperanza all'ordinanza n. 8 del 08/11/2016, in atti al PG 85816/2016 del 09/11/2016, a conclusione del procedimento di indagine ai sensi dell'art. 244 c.2 e art. 245 c.2. del D.lgs 152/2006 (c.d. Codice dell'Ambiente), ha informato gli organi della procedura che, non avendo ricevuto disponibilità dai soggetti coinvolti nel procedimento a proseguire con l'intervento di caratterizzazione e BONIFICA del sito in oggetto, l'ENTE PUBBLICO dovrà avviare le procedure e gli interventi d'ufficio in sostituzione, ai sensi dell'art. 250 del D.Lgs 152/2006, provvedendo a quanto previsto dagli artt. 242 e 250 D.Lgs. 152/2006 ed apponendo, conseguentemente, L'ONERE REALE sull'intera sito "contaminato" ivi compreso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare, per ottenere il RIMBORSO DEI COSTI DI CARATTERIZZAZIONE E BONIFICA che saranno sostenuti dalla PA come previsto dall'art. 253 del D.Lgs 152/2006 e s.m.i..Si precisa che ex art.253 D.Lgs. 152/2006 le spese sostenute per gli interventi di "caratterizzazione e bonifica" dei siti inquinati eseguiti d'ufficio dalla Pubblica Amministrazione sono assistite da privilegio speciale immobiliare sulle aree medesime, ai sensi e per gli effetti dell'art.2748 co. 2°del codice civile. Detto privilegio si può esercitare anche in pregiudizio dei diritti acquistati dai terzi sull'immobile.*

Si richiama integralmente la perizia di stima dell'Ing. Giuseppe Asta del 31.05.2021, che allegata al presente avviso viene con esso pubblicata. In particolare si precisa quanto segue:

**Atti di asservimento urbanistico**: si rimanda a quanto indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica relativamente allo strumento di piano si veda in specifico quanto dettagliatamente descritto dal CTU al **punto n. 7 dell'Elaborato Peritale** (pagg. 21-24).

Si segnala la trascrizione dei seguenti atti di vincolo: **Atto di costituzione di vincoli legali redatto da Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 06.03.2008 rep 5770, trascritto a Pavia il 09.04.2008 ai n.ri 7733/4395**. Il vincolo riguarda gli immobili identificati al Foglio 19 Mappali 277, 578 e 581, che vengono indicati per intestati a soggetti terzi per 1/3 ciascuno. Nel quadro D si indica che il Mappale 581 è vincolato in parte. **Il vincolo relativamente ai beni immobile della presente procedura, riguarda la ciminiera più alta del complesso e parte del fabbricato attiguo, porzione del mappale 581**. Tale porzione di immobile, per quanto rilevabile dal CTU risulta ancora in essere.

**Da segnalare come risultino interclusi nell'area alcuni edifici di proprietà di terzi**. In particolare i Fabbricati Mappali 293/7 (ex 293/6, in capo catastalmente a soggetto terzo); 293/4, 293/8 (ex 293/2) e 293/5-404 (in capo catastalmente a soggetto terzo); 313-315/3 (in capo catastalmente a soggetto terzo). I beni, in parte censiti come D/1 e in parte come unità collabenti, corrispondono, a C.T. a parte del Mappale 136 (circa 3.942 mq), al Mappale 404 e a parte del Mappale 378 (circa 6.448 mq) si rimanda al dettaglio in perizia (cfr pag.6).

Ad ulteriore precisazione, si segnala che il CTU ing. Asta ha indicato a pag.8-9 l'esistenza di ulteriori condizioni derivanti dall'Atto di provenienza Notaio Zanardi Stefano N.35645/2235 del 28.07.1998 (trascritto a Pavia il 01.08.1998 ai n.ri 9822/6796) per una migliore e dettagliata descrizione si rimanda interamente alla perizia stimativa (cfr. pagg.8-9-10). Altresì si richiama la perizia sempre in relazione ad ulteriore precisazione del CTU di seguito sinteticamente riportata: <<... si segnala come nell'Atto di provenienza Notaio Castagna N° 97432/9901 del 1994 si indichino:

- *Convenzione con il Comune di Pavia per piano di recupero produttivo dell'area industriale con atto Notaio Mangiaterra n° 22770 rep. del 08.02.1982, registrato a Pavia il 18.02.1982 al n° 473;*

- Diffida ad adempiere agli obblighi di cui alla convenzione notificata dal Comune di Pavia alla Immobiliare SSSS Srl (dante causa della FFFFFFF Srl) in data 25.10.1988;

- Richiesta di revoca da parte di Immobiliare SSSS Srl della Convenzione di cui sopra, essendo venute meno le finalità in essa contenute, con mancato accoglimento da parte del Comune di Pavia che demandava (si riporta quanto in atto) ogni mutamento di destinazione dell'area alla variante di PRG....>> ( si veda pag.10 CTU).

**Per ogni migliore descrizione di quanto sopra illustrato si rimanda alla dettagliata perizia dell'Ing. Asta del 31.05.2021, che deve intendersi richiamata e qui ritrascritta (cfr. pagg.8-9-10).**

### **SITUAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:**

In particolare per la situazione urbanistica dell'area oggetto di espropriazione si rimanda alla CTU ing.Asta del 31.05.2021, che deve intendersi integralmente ritrascritta nel presente avviso di vendita. In specie per maggiori dettagli si riportano alcuni passaggi dell'elaborato peritale (cfr. pagg.22-24 CTU):

<<Lo scrivente, oltre a visionare il documento di PGT (allegati stralci) ha richiesto Certificato di Destinazione Urbanistica. Lo stesso è stato richiesto omettendo (per mero errore di scrittura nella domanda) i Mappali 522 e 526. Gli stessi comunque, visionando la cartografia di piano ricadono, come i Mp 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) nell'Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS", con la precisazione che parte del Mappale 581 è soggetta al vincolo della Soprintendenza come precedentemente indicato. valgano pertanto le medesime indicazioni.

Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia in data 10.05.2021 (allegato), gli immobili sono assoggettati alle prescrizioni urbanistiche esplicitate nelle norme tecniche di attuazione del P.G.T.:

a) Documento di Piano – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 33 del 15.07.2013: mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) – Ambito di trasformazione "area AD5 – SSSS";

b) Piano delle Regole – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017: mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378 – Deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12.

mappale 530 (parte): parte "Deliberazione di Consiglio Comunale del 15.06.2020, n° 9 – individuazione degli ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 11.03.2005, n° 12" e parte "tessuto a media densità" (articolo 22 delle N.T.A.)

c) Piano dei Servizi – approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 22 del 16.05.2017: mappali 536, 1315, 534 e 1314: "infrastrutture per la mobilità" (art. 27 delle N.T.A.) mappale 530 (parte): "servizi esistenti" (articolo 12 delle N.T.A.)

N.B.: il sito identificato catastalmente ai mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 529, 528, 527, 533, 1132, 378, 136 e 530 (parte) del foglio 19 della sezione B, è sottoposto a procedimento di caratterizzazione e bonifica ai sensi dell'art. 245 del D.Lgs. 152/2006.

d) Zona omogenea (Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n° 1444)

mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 136: zona "C"

mappali 536, 1315, 534, 1314: zona "F"

mappale 530: parte zona "B", parte zona "C" e parte zona "F"

e) Carta dei Vincoli del Piano delle Regole

e.1) D. Lgs 22.01.2004 n° 42 art. 142, comma 1f – mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: assoggettati

e.2) fascia rispetto depuratore

mappale 136: assoggettato in parte

e.3) area di prima approssimazione e di rispetto linee elettriche

mappali 536, 1315, 534, 404, 529 e 528: assoggettati

mappali 530, 136 e 1132: assoggettati in parte.

Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino (approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 7/5983 del 2 agosto 2001)

Mappali 59, 379, 400, 401, 402, 404, 259, 528, 527, 533, 1132, 378, 536, 1315, 534: “zone di iniziativa comunale ed orientata” (art. 12 delle N.T.A.).

Secondo la scheda dell'Area di Trasformazione AD5 SSSS, l'indice territoriale è  $It = 04 + 0,12$  mq/mq (incremento di 0,12 mq/mq concesso a fronte della realizzazione a carico del soggetto attuatore di opere in aree esterne al comparto finalizzate al superamento dell'attraversamento ferroviario di Via San Giovannino o di Via Donegani. L'incremento volumetrico potrà essere destinato a funzioni private che verranno definite nell'ambito della pianificazione attuativa). Bonus volumetrico del + 015% slp da ammettersi a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti ovvero di opere di pubblico interesse. La Slp massima è indicata, per l'intera area pari a 101.575 mq. È ammessa la realizzazione di una media struttura di vendita. La capacità insediativa massima è di 1.352 abitanti. L'altezza massima di 8 piani f.t., l'area a servizi pari al 100 % della Slp, dotazione di servizi parco urbano e pista ciclabile e di parcheggi per minimo 60% Slp, bosco di cintura urbana da 25,5 ha e standard qualitativo con multisala ovvero struttura per attività culturali collettive e spazi espositivi permanenti e temporanei.....>>

### **BONIFICA dell'AREA INDUSTRIALE ed ONERI**

Il complesso immobiliare oggetto dell'esecuzione, come ampiamente illustrato nella perizia dell'Ing. Asta del 31.05.2021, è costituito da due porzioni di una area industriale dismessa, che fu sede dello stabilimento di una storica industria chimica pavese ormai chiusa da decenni ed ubicata tra il viale Montegrappa, la via C. Dossi, la via Montefiascone e la via Maggi. Sul punto si evidenzia che **l'area industriale in questione è risultata inquinata da diversi rifiuti chimici** depositati e sversati nei terreni oggetto dell'espropriazione durante l'intero arco temporale (diversi decenni) in cui si svolse l'attività dello stabilimento dell'industria chimica summenzionata. Data la peculiarità specialistica dell'esame da compiersi sull'area in relazione allo stato di inquinamento dei terreni oggetto di esperimento di vendita, **Il CTU ing. Giuseppe Asta ha affidato al Geologo Dott. Visconti Maurizio l'incarico di verificare, con i dati reperiti presso la P.A., l'area per quanto riguarda la contaminazione dei terreni e delle falde idriche a causa delle attività industriali** svolte sulla stessa dalla nota azienda chimica Pavese in oltre 100 anni di attività. La verifica, com'è ovvio, si riferisce all'intera area, quindi anche alle proprietà di terzi. Sul punto specifico **si richiama integralmente la perizia dell'Ing. Giuseppe Asta in data 31.05.2021** ( si veda pagg. da 12 a 19 della CTU), la quale deve intendersi qui integralmente ritrascritta. **Ad ulteriore specificazione e precisazione delle condizioni di inquinamento dell'area in oggetto, si allega e si pubblica unitamente al presente avviso di vendita la relazione dello specialista Geologo DR. MAURIZIO VISCONTI denominata “Componente geologica- ambientale di supporto alla Consulenza Tecnica d'Ufficio area xxxxxxxxxx- proprietà xxxxxxxxx Pavia –Viale Montegrappa Tribunale di Pavia EI N° 100/2016”**, alla quale si rinvia per ogni chiarimento in merito alle condizioni di inquinamento ambientale rilevate all'interno del complesso immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Pertanto, **le condizioni di inquinamento dell'area espropriata ed i conseguenti costi di bonifica sono stati attentamente considerati dal CTU ing. Giuseppe Asta nella stesura dell'elaborato peritale di stima ai fini della determinazione del valore economico del complesso immobiliare posto in vendita** (si veda pagg. da 28 a 32 della perizia Ing. Asta 31.05.21). Si rimanda espressamente alla più volte citata CTU ing. Asta del 31.05.2021, che viene pubblicata unitamente al presente avviso di vendita, oltre che si fa riferimento e **richiamo diretto alle specialistiche valutazioni espresse dal Geologo Dr. Visconti Maurizio nella relazione geologica ambientale** sopra citata ed allegata alla perizia di stima.

**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 € 483.687,00** ( quattrocentottantremilaseicentottantasette/00)

**offerta minima € 362.765,00** (trecentosessantaduemilasettecentosessantacinque/00)

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

## **DETERMINA**

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

### **[A]**

#### **DISCIPLINA DELLA VENDITA 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:*

- 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*

<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.

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 similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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 e codice fiscale 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 **Tribunale di Pavia RGE 100/2016 IBAN: IT29M0623023003000030898777** acceso presso la Banca Crédit Agricole Italia SpA con **causale: PROC. ES. IMM. RGE 100/2016** ed indicato un *“nome di fantasia”*; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare effettivamente 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 15:00 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 e contributo previdenziale di legge ed eventuali spese.

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del

professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

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

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

### RENDE NOTO

a) che la **vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano** (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. **La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;**

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

c) che **per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della Legge 28/02/1985 n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6/06/2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;**

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

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, **il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo**, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

f) che **la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;**

g) che **maggiori informazioni**, anche relative alle generalità del soggetto passivo della procedura esecutiva, **possono essere fornite dal custode in epigrafe indicato a chiunque vi abbia interesse.**

## AVVERTE

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

## INFORMA

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di funzionamento del portale del Gestore incaricato della vendita attraverso la consultazione del relativo sito web.

Vigevano-Pavia, li 26 giugno 2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
(Avv. Davide Pirani)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®