**TRIBUNALE DI PAVIA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 226/2023**

**LOTTO 1 (EX LOTTI 1, 2, 3, 4, 5, 6 E 7 ACCORPATI)**

**LOTTO 2 (EX LOTTI 8 E 9 ACCORPATI)**

**CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PAVIA E LODI - VIA SARAGAT N. 19 PAVIA - TEL. 0382/539013**

**E-MAIL: prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**
**PRIMO ESPERIMENTO**

Il Notaio Dott. Giorgio Beluffi, con studio in Pavia, Via Scopoli n. 10/C, tel. 0382-25269, e-mail: gbeluffi@notariato.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 18/02/2025

A V V I S A  C H E

tramite il portale **www.spazioaste.it** del gestore **ASTALEGALE.NET**

**il giorno 20 NOVEMBRE 2025 alle ore indicate per ciascun lotto (n. 2 Lotti)** avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

**VENDITA SENZA INCANTO**

**CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA**

dei seguenti beni

**LOTTO 1 (UNO) - ASTA DELLE ORE 10:00**

Il lotto 1 comprende gli ex Lotti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ciclabile, oltre spazi destinati alla viabilità della lottizzazione. Precisamente il compendio è composto da:

- piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno su cui è stato installato un impianto di depurazione **(*ex lotto 1 – fg. 1 mapp. 211*).**
- piena proprietà per la quota intera (1/1) di un edificio al rustico di ampie dimensioni, provvisto di un esteso porticato sui lati ovest, sud ed est e di un'area a parcheggio **(*ex lotto 2 ed ex lotto 3 – fg. 1 mapp. 213 e mapp. 214).***
- piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno occupato da zone a verde e da una pista ciclabile (***ex lotto 4 – fg. 1 mapp. 223).***
- piena proprietà per la quota intera (1/1) di un appezzamento di terreno che è occupato da una zona a verde ***(ex lotto 5 – fg. 1 mapp. 224).***
- piena proprietà per la quota intera (1/1) di appezzamento di terreno occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Nella perizia si dà atto che il CDU (certificato di destinazione urbanistica) evidenzia la presenza di strade e di un corso d'acqua. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra altresì la presenza di una zona a verde ***(ex lotto 6 – fg. 1 mapp. 225).***
- piena proprietà per la quota intera (1/1) di appezzamento di terreno in parte occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sudovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Nella perizia si dà atto che il CDU (certificato di destinazione urbanistica) evidenzia la presenza di strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra anch'essa la presenza di viabilità. Si evidenzia altresì la presenza sul mappale di una cabina elettrica edificata ***(ex lotto 7 – fg. 1 mapp. 226).***

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

A Catasto Terreni del Comune di Roncaro (PV):

1) **Foglio: 1; Particella: 211; 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; Particella: 213; 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; Particella: 214; 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; Particella: 223; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 8.814 mq; Reddito dominicale: 106,97 €, Reddito agrario: 61,45 €**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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 Particella: 224; 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; Particella: 225; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 1.602 mq; Reddito dominicale: 19,44 €, Reddito agrario: 11,17 €**

*Coerenze mapp. 225 da nord: Fg. 1 Mapp. 226, 218, 226, 221, 226, 222, 226, Fg. 5 Mapp. 271, 270, 269, Fg. 1 Mapp. 226*

7) **Foglio: 1; Particella: 226; Qualità: Semin. Irrig.; Classe: 3; Superficie: 14.679 mq; Reddito dominicale: 178,16 €, Reddito agrario: 102,34 €.**

*Coerenze mapp. 226 da nord: Fg. 1 Mapp. 288, 289, 275, 284, 285, 280, 286, 274, 205, 213, 214, 224, Via delle Roncaglie, Fg. 1 Mapp. 223, 250, 248, 246, 244, 243, 245, 247, 249, 223, 255, 254, 253, 252, 251, 223, Fg. 5 Mapp. 270, 271, Fg. 1 Mapp. 225, 222, 225, 221, 225, 218, 225, Fg. 5 Mapp. 269, Fg. 1 Mapp. 211. Inoltre internamente il Mapp. 226 confina con il Fg. 229, 230, 234, 235, 238, 239, 241, 242, 240, 237, 236, 233, 232, 231, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256.*

STATO DI POSSESSO DEI BENI Giuridicamente liberi.

Dai sopralluoghi effettuati dal Custode Giudiziario si evince che i beni si trovano in discreto stato conservativo.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO 1

Foglio 1 mapp 211: il bene è costituito da 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.

Foglio 1 mapp 213 – 214: il bene è costituito da un edificio al rustico, di ampie dimensioni, provvisto di un esteso porticato sui lati ovest, sud ed est. 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 mostre 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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

Foglio 1 mapp 223: il bene è costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da zone a verde e da una pista ciclabile.

Foglio 1 mapp 224: il bene è costituito da un appezzamento di terreno che è occupato da una zona a verde.

Foglio 1 mapp 225: il mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Il CDU evidenzia la presenza di strade e di un corso d'acqua. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra altresì la presenza di una zona a verde.

Foglio 1 mapp 226: parte del mappale risulta occupato da una fitta vegetazione, in quanto la porzione sud-ovest dell'area di lottizzazione non è stata ultimata. Non era pertanto completamente accessibile al momento del sopralluogo in quanto sarebbe necessaria una preliminare attività di pulizia e deforestazione. Il CDU evidenzia la presenza di strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo. La tavola n. 2 del progetto di lottizzazione mostra anch'essa la presenza di viabilità. La porzione di mappale esaminabile appare collimare con tali indicazioni. Si evidenzia altresì la presenza di una cabina elettrica edificata sul mappale, che appare afferente quanto appreso nella Trascrizione contro del 01/03/2010 – Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Conservatoria di Pavia).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

*Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

*Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

*Altre limitazioni d'uso:*

- Relativamente al mapp. 226: Trascrizione Contro del 01/03/2010 - Registro Particolare 2327 Registro Generale 3774, Pubblico ufficiale Repertorio 55530/21463 del 22/02/2010, atto tra vivi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (Conservatoria di Pavia). La nota riguarda l'installazione di una cabina elettrica edificata sul mappale 226.
- Relativamente a tutti i mappali del Lotto 1: trascrizione contro del 06/12/2006 - Registro Particolare 16440 Registro Generale 28922, Pubblico ufficiale Repertorio 211996/31655 del 09/11/2006, atto tra vivi - Convenzione edilizia (Conservatoria di Pavia).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2006 - Registro Particolare 7052 Registro Generale 28913, Pubblico ufficiale Repertorio 211998/31657 del 9/11/2006, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda i mapp. 17, 18, 206, identificativi catastali dalla cui soppressione si sono generati i mapp. 211, 213, 214, 223, 224, 225, 226 pignorati.
- ISCRIZIONE CONTRO del 25/02/2009 - Registro Particolare 547 Registro Generale 3388, Pubblico ufficiale Repertorio 221184/37976 del 30/01/2009, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda il mapp. 213 pignorato.
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda tutti i mappali pignorati.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda tutti i mappali pignorati.

PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Si riporta di seguito quanto esposto nella perizia di stima cui si rimanda integralmente.

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

*Piano di Lottizzazione PL 14*

*- Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 26/06/2004, con cui è attribuita la responsabilità del servizio di urbanistica ed edilizia privata al Vice Sindaco*

*- Delibera comunale n. 17 del 21/06/2006 con cui viene adottato il Piano di Lottizzazione P.A. 14 denominato "xxx", pubblicato in data 27/06/2006*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- Osservazioni al Piano di Lottizzazione del 26/08/2006 Prot. 2609 con cui un consigliere auspicava che la realizzazione della componente commerciale dell'intervento avvenisse in concomitanza alla costruzione delle prime residenze*

*- Delibera comunale n. 29 del 27/09/2006 con cui veniva accolta l'osservazione al PL 14. - Atto di Fidejussione n. 203916081106.20 del 08/11/2006 emesso da xxx*

*- Atto di convenzione del 09/11/2006 Repertorio 211996, Raccolta 31655, registrato a Milano il 24/11/2006 trascritto in data 06/12/2006 ai n. 29822/16440*

*- Richiesta di Voltura del PL xxx di in favore di xxx del 18/11/2006 Prot. 3358 - Parere positivo del 18/11/2006 Prot. 3363 alla richiesta di Voltura*

*- Comunicazione del 30/11/2006 con cui xxx comunica la cessione delle aree a odierno pignorato, chiedendone il subentro alle proprie garanzie*

*- Appendice all'atto di fidejussione del 03/02/2007 con cui xxx subentra a xxx - Parere favorevole P.G. N. 21989 del 17/04/2009 FP/SF della Provincia di Pavia*

*- Parere di conformità Prot. 6527 del 09/07/2009 dell'ASL Pavia*

*- Comunicazione di fine lavori parziale del 21/10/2009 Prot. 4301 - Richiesta di agibilità del 21/10/2009 Prot. 4300 riferita agli immobili ultimati di cui alla richiesta che precede*

*- Parere di conformità Prot. 10916 del 15/12/2009 dell'ASL Pavia*

*- Richiesta di proroga del 09/02/2011 Prot. 632 con cui si richiedevano due anni aggiuntivi a causa della situazione economica sfavorevole del periodo*

*- Comunicazione del 24/04/2012 Prot. 1556 con cui richiedeva al Comune un aiuto per compartecipare alle spese di illuminazione pubblica e per l'impianto di fitodepurazione*

*- Comunicazione del 22/03/2014 Prot. 1251 con cui richiamando un incontro intercorso in data 17/02/2014, xxx informava di stare concordando con il proprio istituto di credito la concessione di un finanziamento volto al completamento delle urbanizzazioni riguardanti le ville già realizzate. Richiamava inoltre la necessità di ripartizione delle spese dell'impianto di fitodepurazione con il Piano PL13*

*- Comunicazione protocollata in data 02/04/2014 prot. 1382 di Pavia Acque con cui, dopo aver richiamato una riunione intercorsa, richiedeva se la pubblica fognatura e gli impianti di servizio fossero stati traferiti al Comune e, in caso positivo, richiedeva copia del Collaudo*

*- Comunicazione del 22/04/2014 Prot. 1787 con cui xxx informava che, a seguito di accordi intercorsi con l'Amministrazione Comunale, i lavori di urbanizzazione sarebbero ripresi nel mese di Maggio 2014 con termine Agosto 2014*

*- Comunicazione Prot. 4063 del 31/12/2014, protocollata presso il Comune in data 30/01/2015 prot. 389 con cui Pavia Acque riguardante il parere di conformità per la rete fognaria*

*- Richiesta del 04/03/2015 di con cui informa al Comune di non essere riuscita a pagare le bollette ENEL scadenti al 26/01/2015, per mancanza di fondi, chiedendo al Comune la possibilità di provvedere al pagamento*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- Risposta del Comune del 21/03/2015 Prot. 1127 in cui dinegava la possibilità in quanto le opere di urbanizzazione non erano ancora state cedute al Comune*

*- Trasmissione a mezzo mail del 01/04/2015 delle dichiarazioni di conformità dell'impianto di illuminazione pubblica. Allegato alla mail erano presenti: - dichiarazione di conformità impianto di illuminazione del 23/02/2010 Intervento n. 1 - Verbale di collaudo impianto illuminazione del 23/02/2010 - dichiarazione di conformità impianto di illuminazione del 25/11/2010 Intervento n. 2*

*- Richiesta di riattivazione e cambio di intestazione del contatore n. 171369223 del 02/04/2015*

*- Perfezionamento Contratto ENEL protocollato presso il Comune al n. 1507 in data 20/04/2015 per "Altro Uso" - Perfezionamento Contratto ENEL protocollato presso il Comune al n. 2305 in data 11/06/2015 per "Illuminazione pubblica"*

*- Polizza Fidejussoria n. CIM1500713 del 31/07/2015 presso afferente alla realizzazione delle restanti opere di urbanizzazione*

*- Segnalazione del 29/12/2015 che informava che era iscritta nell'elenco degli intermediari finanziari non abilitati al rilascio di garanzie nei confronti del pubblico*

*- Sentenza di Fallimento n. 810/2018 del 26/10/2017 di xxx. Fallimento chiuso in data 31/08/2018*

*- Comunicazione del legale Avv. xxx del 25/02/2022, per conto del Comune, con cui lamentava il mancato adempimento degli obblighi della Convenzione da parte di xxx lamentava inoltra la mancata esecuzione delle opere di manutenzione dell'impianto di fitodepurazione, sopperite dal Comune. L'atto costituiva atto di diffida e messa in mora a provvedere all'adempimento degli obblighi assunti*

*- Comunicazione del 29/03/2023 con cui il Comune richiedeva alla di provvedere al ripristino delle recinzioni di protezione ed al taglio delle sterpaglie*

*- Comunicazione del 29/03/2023 con cui il Comune comunicava alla xxx che avrebbe provveduto alla richiesta di un nuovo contatore ed alla manutenzione dell'impianto di fitodepurazione, addebitando i costi.*

*In base a quanto sopra esposto, confrontato con lo stato dei luoghi visionato, è possibile desumere che il progetto di lottizzazione non risulta essere stato ultimato. È difatti stata presentata la comunicazione di fine lavori parziale del 21/10/2009 Prot. 4301 e la successiva richiesta di agibilità del 21/10/2009 Prot. 4300 riferita ai soli immobili ultimati. A seguito di ciò non sono stati mostrati ulteriori documenti afferenti al completamento delle lavorazioni, le quali, difatti, non risultano completate. Inoltre, si evidenzia che la lottizzazione non risulta provvista di adeguata polizza fidejussoria, in quanto l'ultima polizza era stata stipulata con xxx che è risultato privo dei necessari requisiti. Peraltro, tale soggetto è fallito con Sentenza di Fallimento n. 810/2018 del 26/10/2017.*

*In data 29/03/2024 il perito provvedeva a richiedere al Comune alcuni chiarimenti in merito alla documentazione visionata, con particolare riferimento alle aree che, al termine della lottizzazione dovranno essere cedute gratuitamente al Comune di Roncaro.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*In data 03/04/2024 l'U.T. del Comune inoltrava una prima comunicazione di risposta a cui seguiva una conferma da parte del legale dell'Ente. Da tali missive si desume che, rispetto ai beni pignorati, unicamente l'edificio a destinazione commerciale non sarebbe stato oggetto di cessione al Comune. Il tecnico comunale confermava la necessità di procedere ad un frazionamento dei Mappali 213 e 214 al termine dei lavori per procedere alla cessione del parcheggio. Su tale aspetto il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 570 del 24/01/2024, richiesto dallo scrivente, sembra non collocare l'edificio commerciale sul mappale 214. Tuttavia, si ritiene consono prevedere che, al termine delle lavorazioni, dovrà essere eseguito un rilievo celerimetrico dell'edificato e valutata l'eventuale necessità di procedere a tale attività catastale. Tale aspetto non è prevedibile in questa fase, poiché le lavorazioni non risultano essere state terminate e non si può avere contezza dello stato finito futuro dell'opera che potrebbe subire eventuali varianti, dipendenti dalle future eventuali scelte progettuali messe in campo dai potenziali futuri soggetti interessati. La comunicazione precisa che l'impianto di fitodepurazione andrà ceduto a PaviaAcque a seguito di collaudo.*

Nella perizia si precisa ancora che: "*Sul Mappale 214 è presente un fabbricato, edificato mediante Permesso di Costruire n. 3290 del 21/11/2007. All'interno della pratica sono stati mostrati i seguenti documenti:*

*- Richiesta di Permesso di Costruire del 19/05/2007 Prot. n. 1424*

*- Esame di Impatto Paesistico del 19/05/2007 Prot. n. 1424, in cui è specificato che l'edificio in esame prevede 7 unità immobiliari con destinazione commerciale al piano terra ed 11 unità immobiliari al piano primo*

*- Richiesta di parere igienico sanitario del 19/05/2007 Prot. 1424*

*- Parere igienico sanitario n. 469*

*- Comunicazione del Comune di Roncaro del 23/06/2007 con cui era richiesta la realizzazione di un'unica area da destinarsi a supermercato, con priorità di realizzazione.*

*- Denuncia di Inizio Lavori del 18/07/2007 Prot. 2025*

*- Comunicazione del Comune di Roncaro del 31/07/2007 con cui venivano sospese le lavorazioni per necessità di adeguarsi alla delibera del Consiglio Comunale. Era preannunciato un incontro tra le parti.*

*- Richiesta dell'Impresa del 24/10/2007 Prot. 2852 di ripresa delle opere afferenti alle urbanizzazioni.*

*- In data 24/10/2007 risulta protocollata al n. 2853 una tavola grafica sostitutiva che riformulava l'area commerciale. Contiene un edificio che differiva dalla primitiva versione progettuale in maniera pressoché totale.*

*- in data 27/10/207 il Comune autorizzava la ripresa dei lavori di urbanizzazione, con lettera Prot. 2904*

*- Comunicazione del 21/11/2007 Prot. 3087 del Comune in cui è riepilogato il contributo al costo di costruzione ed a cui è allegato l'atto di fidejussione n. 17094 per la metà del contributo, emesso da xxx*

*- Rilascio di Permesso di Costruire Prot. 3290 del 21/11/2007*

*- notifica preliminare del 14/02/2008*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*L'edificio è stato edificato al rustico. Sono difatti mancanti le finiture interne, le componenti serramentistiche e le dotazioni impiantistiche. Si evidenzia che dalla documentazione edilizia sopra esposta, non sono state mostrate allo scrivente eventuali pratiche strutturali, eventuale relazione tecniche ex-legge 10/91.*

*La documentazione progettuale riscontrata appare sintetizzarsi nella tavola grafica sostitutiva, protocollata in data 24/10/2007 al n. 2853, che riformulava l'area commerciale prevedendo l'edificio visionato che differiva dalla primitiva versione progettuale in maniera pressoché totale.*

*Rispetto a tale elaborato si è riscontrata in loco la presenza di una differente campitura dei pilastri, presenti in numero inferiore in loco rispetto al disegno. Per quanto attiene le misure interne è stata registrata la corrispondenza con quanto raffigurato. Di difficile verifica è invece l'altezza, in quanto in loco è presente un'altezza sottotrave di m 3,10 mentre la tavola grafica propone un'altezza di un controsoffitto non installato e non mostra le travi strutturali. L'altezza del controsoffitto è indicata in 3,00 m.*

*La tavola mostra la presenza di un terrazzo coperto per macchinari al piano superiore. In loco non è stato possibile accedere direttamente a tale spazio in quanto non è stata rilevata la presenza di collegamenti verticali volti all'accesso. Una visione esterna consente tuttavia di individuare un ambiente provvisto di pareti ed aperture, su cui non sono state installate componenti serramentistiche, provvisto di copertura, che non appaiono pienamente riconducibili ad un terrazzo coperto. Tali pareti appaiono di altezza maggiore a quanto evincibile dalla tavola, in cui lo spazio verticale appare inferiore. Durante il sopralluogo non è stato possibile misurare le altezze totali del fabbricato, pertanto, non è possibile esprimersi in merito ad un loro confronto con l'elaborato.*

*Un confronto effettuato sui prospetti evidenzia alcune differenze. Ad esempio, il prospetto lato ovest non mostra l'ultima arcata del portico verso nord, peraltro presente in pianta, raffigurando una parete piena. Sul fronte sud alcune arcate del portico non presentano l'ampiezza riscontrata in loco. Nella pianta corrispondente è indicata la presenza di una arcata in meno rispetto al rilevato ad al disegno del prospetto stesso. Il prospetto est mostra un timpano di conformazione differente rispetto al progettato. Il prospetto nord mostra unicamente le finestrelle, senza raffigurare la porta centrale. In generale è possibile concludere che permangono incongruità tra la pianta ed i prospetti mostrati nella stessa tavola sopra richiamata e si rilevano alcune incongruenze tra il progetto e lo stato dei luoghi visionato.*

*In virtù della mancata ultimazione delle opere e del lasso di tempo trascorso dalla presentazione della pratica edilizia sopra richiamata è possibile definire la necessità di procedere alla presentazione di una nuova pratica edilizia volta sia a rettificare le incongruenze rilevate, sia a presentare la documentazione carente, afferente alla progettazione dell'edificio, con particolare riferimento alle componenti strutturali, energetiche ed impiantistiche. A seguito di ciò dovranno essere poste in opera sia le lavorazioni necessarie alla conclusione dell'edificio, sia le potenziali integrazioni volte a rispettare il contemporaneo assetto normativo in materia.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Il perito ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. 570 del 24/01/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Foglio 1 Mappale 211: Piano delle Regole - Servizi esistenti e sul lato ovest - Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto Piano dei Servizi - VM verde di mitigazione per la qualità urbana - Servizi tecnologici - FTD fitodepuratore

Foglio 1 Mappale 213: Piano delle Regole - Tessuto edificato commerciale per MSV esistente relativo al fabbricato - Servizi esistenti sul lato ovest del fabbricato Piano dei Servizi - Ps parcheggi pubblici legati alla presenza di servizi

Foglio 1 mappale 214: Piano delle Regole - Servizi esistenti e strade Piano dei Servizi - Ps parcheggi pubblici legati alla presenza di servizi

Foglio 1 mappale 223: Piano delle Regole - Servizi esistenti e sul lato est - Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto + Fascia di rispetto stradale

Foglio 1 mappale 224: Piano delle Regole - Servizi esistenti e sul lato est - Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto + Fascia di rispetto stradale

Foglio 1 mappale 225: Piano dei Servizi – Strade - Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

Foglio 1 mappale 226: Piano dei Servizi - Strade con annessi parcheggi pubblici legati al tessuto insediativo

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Le pratiche catastali relative ai beni del Lotto 1 sono le seguenti.

Foglio 1 mapp. 211: Estratto di mappa: non è indicata la presenza dell'impianto di depurazione, che dovrà essere aggiornato una volta che sarà portato a termine il piano di lottizzazione. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari. Il mappale risulta accatastato a Catasto Terreni. Data l'esistenza dell'impianto di depurazione, si evidenzia che esso dovrà essere accatastato correttamente, una volta che sarà portato a termine il piano di lottizzazione.

Foglio 1 mapp. 213 -214: Estratto di mappa: non è indicata la presenza dell'edificio, che dovrà essere aggiornato una volta che sarà portato a termine l'iter burocratico afferente all'edificazione. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari. Il mappale risulta accatastato a Catasto Terreni. Data l'esistenza dell'edificio edificando, si evidenzia che esso dovrà essere accatastato a Catasto Fabbricati, una volta che sarà portato a termine l'iter burocratico afferente all'edificazione.

Foglio 1 mapp. 223 Estratto di mappa: non è indicata la presenza della pista ciclabile. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 1 mapp. 224 Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.
Foglio 1 mapp. 225 Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.
Foglio 1 mapp. 226 Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

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

**al valore d'asta di € 463.290,00 (quattrocentosessantatremila duecentonovanta/00)**
**offerta minima € 347.468,00 (trecentoquarantasettemila quattrocentosessantotto/00)**

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

**********

**LOTTO 2 (DUE) - ASTA DELLE ORE 10:30**

Il lotto 2 comprende gli ex Lotti n. 8 e 9 che sono stati accorpati a formare un unico lotto come di seguito descritto.

In comune di **VELLEZZO BELLINI (PV)** piena proprietà per la quota intera (1/1) di terreni non edificati, oltre un mappale ospitante parte della viabilità di accesso al lotto. Si precisa che è stata rilevata la presenza di un cancello sul mapp. 890, non chiuso mediante serrature.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

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

1) **Foglio: 3; Particella: 883; 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; 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; 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.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STATO DI POSSESSO DEI BENI Giuridicamente liberi.

Dal sopralluogo effettuato dal Custode Giudiziario si evince che il mapp.890 risulta in parte asfaltato ed in parte abbandonato con un cancello lasciato aperto. I mappali 892 e 883 sono costituiti da terreni abbandonati.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI DEL LOTTO 2

Foglio 3 mapp 883 (*ex Lotto 8*) 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.

Foglio 3 mapp 890 *(ex Lotto 9)* 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.

Foglio 3 mapp 892 *(ex Lotto 9)* 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.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

*Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

*Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale:* Nessuna

*Atti di asservimento urbanistico:* Nessuno

*Altre limitazioni d'uso:* Nessuno

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/05/2013 - Registro Particolare 1107 Registro Generale 7602, Pubblico ufficiale Repertorio 234736/47862 del 22/05/2013, IPOTECA VOLONTARIA



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO (Conservatoria di Pavia).

- ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2019 - Registro Particolare 1287 Registro Generale 7401, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 287/2019 del 15/02/2019, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda tutti i mappali pignorati.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/06/2023 - Registro Particolare 8200 Registro Generale 11880, Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PAVIA Repertorio 3469 del 29/05/2023, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (Conservatoria di Pavia). L'atto inerente alla presente nota riguarda tutti i mappali pignorati.

PRATICHE EDILIZIE E GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Nella perizia si precisa che all'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024 il Comune ha specificato che i mappali interessati sono normati dall'art. 63 del P.d.R. del P.G.T. del Comune, con specifico riferimento alla scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T. L'art. 63 norma il Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII), fornendo le specifiche afferenti agli standard urbanistici previsti e le destinazioni d'uso consentite. Fornisce inoltre alcune prescrizioni riguardanti le nuove costruzioni da insediare. È prevista una destinazione d'uso principale a carattere residenziale con destinazioni terziarie fino all'unità di vicinato per un massimo del 30%.

Nella perizia integrativa del 10/12/2024, si precisa altresì che il comparto in cui ricadono i terreni del Lotto 2 (ex Lotti 8 e 9) è normato dalla scheda ESP 01 del Documento di Piano del P.G.T. del Comune di Vellezzo Bellini. Il documento fornisce una serie di dati utili ad ipotizzare un potenziale futuro insediamento nell'area. Si rammenta che i cespiti pignorati non costituiscono l'intero comparto normato dalla scheda, ma solo una parte. L'elaborato riporta la previsione di un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,60 mc/mq, un'altezza massima di 7,50 m, una destinazione d'uso principale residenziale ed una tipologia costruttiva di ville singole, bi-trifamiliari, oltre box auto. L'altezza massima di 7,50 m comporta l'impossibilità di realizzare edifici con più di due piani abitabili fuori terra.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA (CDU)

Il perito ha provveduto a richiedere al Comune il Certificato di Destinazione Urbanistica n. 2/2024 Prot. 2118/2024 del 22/02/2024, che ha fornito le seguenti risultanze:

Foglio 3 mapp. 883: "Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)" (art. 63 P.d.R. del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T. NOTE - Parte del mappale rientra nel limite di rispetto impianto di depurazione e pozzo idrico (art. 76 P.d.R. del P.G.T.)".



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Foglio 3 mapp. 890*:* - Parte "Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)" (art. 63 P.d.R. del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T. - Parte "Zone per la viabilità stradale" (art. 73, 81 P.d.R. del P.G.T.)".

Foglio 3 mapp. 892*:* - Parte "Tessuto di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo (PL o PII)" (art. 63 P.d.R. del P.G.T.) - Scheda ESP 01 del D.d.P. del P.G.T.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Le pratiche catastali relative ai beni del Lotto 2 sono le seguenti.

Foglio 3 mapp. 883: Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Foglio 3 mapp. 890: Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

Foglio 3 mapp. 892: Estratto di mappa: conforme. Visura catastale: riportano correttamente i nominativi degli intestatari.

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.asteannunci.it* e *www.astalegale.net* (*link* reperibili anche sul sito www.tribunale.pavia.it)

**al valore d'asta di € 258.176,00 (duecentocinquantottomila centosettantasei/00)**

**offerta minima € 193.632,00 (centonovantatremila seicentotrentadue/00)**

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

**********

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

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

**[A]**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica **ASTALEGALE.NET S.p.A.** tramite il proprio portale **www.spazioaste.it.**

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

**2. NORME DI RIFERIMENTO**

*Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

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

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

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

*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

*e) la descrizione del bene;*

*f) l'indicazione del referente della procedura;*

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

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

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

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

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

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*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.*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

*Art. 15*

*Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

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

## 3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta può essere presentata da persona fisica, ad eccezione del debitore, da persona giuridica, da più persone, sia fisiche che giuridiche, che intendono acquistare *pro quota* o con diritti reali complementari, dal procuratore legale in rappresentanza dell'offerente e dal procuratore legale per persona da nominare.

L'offerta presentata per un minorenne deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercitanti la responsabilità genitoriale previa autorizzazione del giudice tutelare.

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

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

Offerte presentate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

**4. CONTENUTO DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

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

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

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

[1] Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo https://pst.giustizia.it. **La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata anche in formato .pdf 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

g) l'importo versato a titolo di cauzione, con data, orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

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

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

**5. <u>DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA</u>**

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

- copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
- qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
- se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

• contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

• ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it;

• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

**6. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione deve essere versata esclusivamente con **unico bonifico** sul conto corrente intestato a "**TRIBUNALE DI PAVIA RGE 226/2023" - IBAN: IT 65 G 05696 11301 00000 8385 X84** acceso presso la Banca Popolare di Sondrio - Filiale di Pavia Corso Strada Nuova, con causale: "PROC. ES. IMM. RGE 226/2023" con indicato un "nome di fantasia"; il versamento della cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta, dovrà essere eseguito in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione dell'offerta.

A pena di inammissibilità dell'offerta, la cauzione deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo la cauzione è trattenuta dalla procedura esecutiva.

In caso di mancata aggiudicazione, la cauzione è restituita al soggetto offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente da cui proviene il pagamento con costo del bonifico a carico della procedura.

**7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procede all'aggiudicazione al maggior offerente, anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

**8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

Le buste telematiche sono aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno e all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, dà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, che ha durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte, termine avviato dal Professionista delegato; durante il periodo della gara, ogni partecipante può effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa è prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara ha luogo entro il giorno successivo al suo termine, scadenza prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene è definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura a chi ha effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura dispone la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulta aggiudicatario la cauzione è restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale è stata inviata.

**9. AGGIUDICAZIONE**

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

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

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

Entro il medesimo termine, l'aggiudicatario deve rendere al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.lgs. 231/2007 (dichiarazioni antiriciclaggio) a pena di decadenza dall'aggiudicazione con le medesime conseguenze prescritte per il mancato versamento del saldo prezzo (trattenimento della cauzione e condanna al risarcimento del danno).

**[B]**

**DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO**

**DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

- € 693,00 per acquisti inferiori a € 100.000,00
- € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisiti superiori a € 500.000,00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

**[C]**

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

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

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

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

e:

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

R E N D E  N O T O

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

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

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

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

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

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

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'acquisito;

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

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

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.

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

Pavia, 02/07/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Giorgio Beluffi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009