TRIBUNALE DI PAVIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ERIKA COLOMBO
CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DI VIGEVANO, IFIR PIEMONTE
STRADA REBUFFI, 43 (TEL. 0381.691137)

# AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare
**R.G.E. N. 461/2021**
* * *

Il Professionista **Dott. Stefano Gorgoni** (referente della procedura) con studio in Pavia, Piazza del Carmine n. 1, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza del 18/1/2024

## AVVISA CHE

tramite il portale **www.garavirtuale.it** il giorno **19/1/2027, alle ore 15,00**, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

## VENDITA SENZA INCANTO

## CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA PURA

Del seguente bene immobile

## LOTTO UNICO

### 1 – DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

In Comune di Godiasco, nella Frazione Salice Terme (PV), in Via Perosi n. 5, piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso alberghiero di cinque piani fuori terra oltre a piano seminterrato, in parte in corso di ristrutturazione, con bar, ristorante, piscina scoperta, giardino e annesso stabilimento termale.

* * *

### 2 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE:

**Identificazione catastale**

I beni oggetto di esecuzione sono indicati al Catasto fabbricati del comune di Godiasco Salice Terme come segue:

- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 2, Categoria D/2, Rendita catastale € 69.731,40, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1;

- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 3, Categoria D/8, Rendita catastale € 14.724,60, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-S1;
- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 4, Categoria in corso di definizione, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T-1-2-3-4-S1
- Foglio 1, Particella 1540, Subalterno 5, Categoria lastrico solare, Consistenza 252 m², Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano 5
- Foglio 1, Particella 1541, Categoria D/1, Rendita catastale € 106,23, Via Don Lorenzo Perosi n. 5, piano T

La particella 1540 sub. 1, costituita dai vani scala, dall'ingresso e dall'area esterna di pertinenza, è bene comune non censibile delle particelle 1540 subb. 2, 3, 4 e 5.

*

**Coerenze:**

A corpo da Nord in senso orario: mappali 1735, 1610, 430, 916, 1878, 1597, 1705, 1706, 1707, 1129, 1456, 1457, 1150, Via Perosi.

* * *

**3 – DESCRIZIONE ANALITICA**

Così riporta il Perito Ing. Rosester Licursi nell'elaborato datato 26/8/2022:

«*I beni oggetto di stima costituiscono un complesso alberghiero con centro termale e benessere a Salice Terme in Via Don Lorenzo Perosi n. 5.*

*In base allo stato di fatto rilevato nel corso del sopralluogo, si segnala attraverso la seguente figura la destinazione e le condizioni delle varie porzioni immobiliari rilevate nel corso del sopralluogo.*

*La porzione di fabbricato A (hall e area sud) articolata su cinque piani fuori terra oltre al lastrico solare al quinto piano costituisce la sezione alberghiera in esercizio sino al 2016 ma limitatamente alle camere presenti al piano secondo e senza il servizio ristorante; le camere sono 82 articolate su tre piani.*

*La porzione di fabbricato B articolata su quattro piani fuori terra è parte originaria dell'albergo degli anni '70, non utilizzata in epoca recente e oggetto di interventi di ristrutturazione interna interrotti; le camere originarie sono 34 articolate su due piani, oltre a 17 camere autorizzate al piano sottotetto ma non completate.*

*La porzione C del fabbricato è in corso di costruzione e si manifesta al rustico.*

*La porzione D del fabbricato, costituita dal piano seminterrato, è occupata dal centro termale e centro benessere, in esercizio sino al 2019.*

*L'area su cui sorge il complesso alberghiero e termale presenta un'estensione catastale di circa 11.400 m2, è prevalentemente adibita a giardino e comprende anche un piccolo fabbricato che ospita la cabina elettrica.*

*Al piano terra dell'edificio si trovano la hall, gli uffici direzionali e amministrativi con i relativi servizi igienici, la reception, il bar con i relativi locali deposito, la lavanderia e il guardaroba, una sala per la colazione, una sala di lettura, altri uffici e servizi igienici e, nella porzione meridionale dell'edificio, una grande sala congressi. La superficie lorda totale è pari a circa 1.240 m² con altezze variabili tra 3,00 m e 3,60 m. In corpo staccato si trovano altri servizi igienici e spogliatoi, i locali tecnici quali la centrale termica al servizio dell'hotel e dello stabilimento termale, otto autorimesse e sul terrapieno retrostante la piscina scoperta. Gli accessori e locali tecnici al servizio dell'hotel hanno superficie lorda pari a circa 188 m², mentre quelli al servizio dello stabilimento termale hanno superficie lorda pari a circa 246 m².*

*Dalla hall è possibile raggiungere l'ala settentrionale (porzione B) in corso di ristrutturazione, in cui attualmente al piano terra sono presenti locali in disuso (un grande salone, due salette riunioni, una sala tv e alcuni servizi igienici), con superficie lorda totale pari a circa 512 m².*
*Sempre dalla hall è presente un collegamento con il piano terra dell'ala est (porzione C) in corso di costruzione, con superficie lorda totale pari a circa 371 m².*
*Al piano seminterrato si trova lo stabilimento termale e il centro benessere; la zona termale occupa la porzione settentrionale dell'edificio ed è composta da diverse cabine per i trattamenti termali, ambulatori, con una sala d'attesa centrale e i relativi servizi igienici, oltre al locale di preparazione dei fanghi; la superficie lorda totale del piano seminterrato adibito a centro termale è pari a circa 1.479 m², con altezze variabili tra 2,20 m e 3,20 m.*
*La proprietà riferisce l'esistenza di due concessioni minerarie rilasciate alla Società per acqua termale che non sono state prese in considerazione nella valutazione dei beni immobili oggetto di vendita.*
*Dalla sala d'attesa si raggiunge anche la porzione meridionale del piano impiegata come centro benessere in cui si trovano la palestra, le cabine per i trattamenti estetici e i relativi servizi igienici, sauna e idromassaggio, la sala per il body building, una ulteriore sala da allenamento, altri servizi igienici e spogliatoi e una piscina terapeutica coperta.*
*Sempre al piano seminterrato si trova un grande locale dispensa e un secondo locale utilizzato come cantina per i vini; la superficie lorda totale di questi locali accessori all'hotel è pari a circa 384 m²; tutti i locali del piano seminterrato sono contornati da un cavedio percorribile.*
*L'ala est del seminterrato appartiene all'edificio in corso di costruzione, con superficie lorda pari a circa 619 m².*
*Al di sotto del primo seminterrato è presente un tunnel interrato di collegamento percorribile impiegato per passaggi impiantistici.*
*Al piano primo dell'hotel è presente una grande sala ristorante, la cucina, una seconda sala di dimensioni inferiori, i servizi igienici e una terrazza ubicata in corrispondenza dell'ingresso dell'hotel; la superficie lorda totale è pari a circa 1.002 m² con altezza variabile da 3,00 m a 3,60 m; è presente il collegamento con l'ala settentrionale in disuso qui suddivisa in 17 camere con bagno privato e balcone, di superficie lorda totale pari a circa 525 m².*
*Al secondo piano dell'hotel sono presenti 28 camere con bagno privato e balcone (superficie totale pari a circa 978 m² e altezza interna di 3,00 m), oltre a 17 camere con bagno privato e balcone nell'ala settentrionale in disuso (superficie totale pari a circa 497 m²).*
*Al terzo piano dell'hotel sono presenti 25 camere con bagno privato e balcone e 2 camere con bagno privato e abbaino; il piano presenta una superficie lorda totale pari a circa 867 m² e un'altezza interna di 3,00 m; al terzo piano dell'ala settentrionale in disuso era previsto il recupero del sottotetto ai fini alberghieri con la realizzazione di 17 camere con bagno privato e abbaino, per una superficie lorda totale pari a circa 428 m².*
*Al quarto piano dell'hotel sono presenti ulteriori 27 camere con bagno privato e abbaino, di superficie totale pari a circa 668 m² e altezza interna media di 2,70 m.*
*Tutti i piani sono raggiungibili dal vano scala centrale servito anche dagli ascensori e dotato di locali di servizio; sul prospetto meridionale del fabbricato è presente altresì una scala esterna di emergenza.*
*Sul lastrico solare della porzione di fabbricato A è presente un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; la proprietà riferisce una potenza totale di 32.280 kW derivante da 147 moduli con superficie totale di 243,29 m² e che l'impianto attualmente alimenta lo stabilimento termale; si precisa che l'impianto non è stato preso in considerazione nella stima del valore dell'immobile; la scrivente rimane a disposizione per eventuali ulteriori valutazioni nel caso l'impianto dovesse essere ricompreso nella vendita forzosa.*
*La porzione C del fabbricato ne costituisce l'ala orientale e, come detto, risulta attualmente al rustico; è composta da cinque piani fuori terra oltre al piano seminterrato; oltre alle estensioni già*

*indicate, si precisa la superficie lorda dal primo al quarto piano rispettivamente pari a circa 381 m², 270 m², 299 m² e 299 m².*
*Per la consultazione delle dimensioni e della distribuzione dei locali si rimanda alle tavole riportate nell'Allegato 10.*
*In riferimento alle condizioni di conservazione e manutenzione dell'edificio, si può affermare che la porzione A destinata a hotel si trova in condizioni sufficienti, come pure lo stabilimento termale e il centro benessere al piano interrato, mentre la porzione B per via dei lavori di ristrutturazione non eseguiti si trova in scadenti condizioni. Si segnala la presenza di umidità di risalita in diversi punti del piano seminterrato alla base delle murature, qualche zona di umidità al piano terra e alcuni punti di infiltrazione dal tetto negli ultimi piani dell'edificio.*
*Relativamente all'ala est definita "al rustico" si segnala l'esecuzione delle strutture, delle murature perimetrali e della copertura.*
*Gli interventi di manutenzione, ristrutturazione, adeguamento e relative spese tecniche non saranno presi in considerazione nella composizione del valore degli immobili, poiché subordinati a progettazione specifica in funzione delle possibilità future di sviluppo della struttura che dovranno sottostare alla normativa vigente al momento dell'intervento; i beni saranno stimati, pertanto, considerando lo stato rilevato nel corso del sopralluogo.*
*Il fabbricato ha strutture portanti in cemento armato, murature in laterizio, solai e tetto in latero-cemento, controsoffitti in cartongesso, copertura in lamiera metallica; le pareti esterne ed interne sono intonacate e tinteggiate.*
*Le camere del secondo e terzo piano dell'hotel hanno pavimentazione in laminato di legno, mentre i corridoi hanno pavimentazione in moquette, come pure tutto il quarto piano; i bagni sono pavimentati in gres e rivestiti in piastrelle di ceramica.*
*Le porte interne sono in legno, i serramenti esterni in alluminio con vetrocamera.*
*Relativamente all'ala nord in disuso, le finiture sono quelle degli anni '70 con pavimenti in moquette e in ceramica nei bagni, serramenti in legno con vetro singolo, nessun impianto funzionante.*
*Il piano interrato destinato a stabilimento termale è pavimentato in gres e in piastrelle di ceramica, con rivestimenti in ceramica, in terracotta o caolino smaltate, serramenti in alluminio.*
*L'impianto di riscaldamento origina nella centrale termica a gas metano, con termosifoni in ghisa e ventcoil.*
*Completi per l'ala sud e lo stabilimento termale l'impianto idrosanitario, elettrico, telefonico, tv, antincendio e condizionamento con refrigeratore d'acqua e diffusori d'aria.*
*Non sono disponibili le dichiarazioni di conformità degli impianti se non quelle reperite in Comune risalenti al 1993 e relative allo stabilimento termale.*
*Sono stati redatti tre attestati di prestazione energetica dell'edifico, validi sino al 15/12/2026: il sub. 2 (hotel) è identificato in Classe C con 267,91 kWh/m²anno, il sub. 3 (terme) in Classe D con 358,70 kWh/m²anno, il sub. 4 (ala dismessa e in corso di costruzione) in Classe F con 139,73 kWh/m²anno».*

* * *

## 4 – ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Riferisce l'Ing. Licursi:

«*Per l'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale degli immobili oggetto di vendita sono stati confrontati gli atti reperiti presso il Comune di Godiasco Salice Terme (Allegato 9 – Estratti pratiche edilizie e Allegato 10 – Tavole di progetto) e le planimetrie catastali (Allegato 5) con lo stato di fatto riscontrato durante il sopralluogo.*

*La costruzione del complesso alberghiero è iniziata in forza della Licenza Edilizia n. 297 del 19/04/1974 e successiva variante n. 237 del 27/03/1976.*

*Con Concessione Edilizia n. 425 del 12/05/1978 viene autorizzata la costruzione della cabina elettrica.*

*La successiva Concessione Edilizia n. 873 (P.E. 42/79) del 28/04/1979 autorizza le varianti interne al complesso alberghiero, una variante estetica alla pensilina di ingresso e la costruzione di un tunnel sotterraneo per l'uscita di sicurezza dalla sala congressi.*

*In data 15/05/1979 il Comune di Godiasco autorizza l'agibilità del complesso ad uso albergo – ristorante – bar composto da 97 camere, 19 stanze, 107 accessori e 3 vani cantina e dispensa, disposti su quattro piani fuori terra e un piano seminterrato.*

*La Concessione Edilizia n. 1456 (P.E. 57/79) del 03/07/1979 autorizza la costruzione di box per auto e opere di recinzione.*

*Con la Concessione Edilizia n. 1353 (P.E. 154/86) del 22/07/1986 viene autorizzata la costruzione della piscina scoperta e annessi spogliatoi.*

*In data 27/03/1986 al prot. n. 1102 viene presentata un'istanza di condono edilizio per lavori eseguiti nel 1976 consistenti nel recupero dei sottotetti dell'edificio ai fini abitativi con innalzamento delle altezze interne, apertura di finestre in falda e creazione degli impianti per l'utilizzo dei locali ai fini alberghieri. Nei registri comunali è presente l'indicazione della concessione della sanatoria n. 53/88 ma non è reperibile il titolo.*

*In data 01/08/1988 è stata rilasciata la Concessione edilizia n. 2516 (P.E. 81/1988) in variante alla concessione in sanatoria n. 53/88 per la sostituzione delle finestre tipo velux con abbaini e sostituzione del manto di copertura con lamiere di rame e successiva ulteriore variante n. 1909 del 13/07/1992 (P.E. 75/92).*

*Il Comune di Godiasco ha autorizzato l'agibilità del sottotetto in data 29/01/1993 per 27 camere.*

*In data 13/02/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 3927 (P.E. 10/89) per modifiche interne e completamento del complesso alberghiero, con riferimento alla riorganizzazione del piano interrato destinato alle cure termali con creazione di una palestra, vasca massaggi, sauna e spogliatoi, e al miglioramento impianti e degli accessi con aggiunta di un ascensore; segue la variante n. 1908 del 13/07/1992 (P.E. 74/92) e l'agibilità del piano seminterrato destinato a reparto di cure termali rilasciata in data 11/10/1993.*

*In data 22/09/1998 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 531 (P.E. 36/98) per il progetto di ristrutturazione e ampliamento dell'albergo, con successiva variante del 30/05/2001 (P.E. 14/2001), con contestuale richiesta di poter suddividere il fabbricato in due unità indipendenti (albergo e residenza sanitario assistenziale per anziani), richiesta successivamente ritirata.*

*L'ultima pratica reperita è il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici n. 24 del 26/10/2004, i cui elaborati sono stati revisionati eliminando la RSA; la pratica non è stata conclusa.*

*Nell'Allegato 10 si riportano le tavole di quest'ultima pratica edilizia, precisando che attualmente il fabbricato si trova nella transizione tra lo stato di fatto e lo stato di progetto avendo interrotto i lavori di ristrutturazione; l'ala est si trova al rustico e risultano modifiche nelle connessioni tra quest'ultima e l'ala nord e sud.*

*Le ultime pratiche edilizie non sono state completate e risultano ad oggi ampiamente decadute; nel frattempo è intervenuto il mutamento dello strumento urbanistico con il nuovo PGT del 2013; la scrivente, pertanto, formula doverosa riserva sull'operatività delle suddette pratiche.*

*Per il completamento del fabbricato occorrerà procedere con uno studio di fattibilità e la richiesta di nuovo titolo abilitativo, tenuto conto anche, ad esempio, dell'aggiornamento della normativa sismica e di contenimento dei consumi energetici.*

*Tali accertamenti non sono effettuabili nell'ambito della presente consulenza e, pertanto, la scrivente non è in grado di determinare le modalità dell'intervento per il completamento dell'edificio, né di operare un giudizio sullo stato degli elementi strutturali in essere, esaminati solo visivamente. Non sono quindi determinabili in questa fase i costi necessari agli interventi di completamento e di adeguamento; la stima del valore di mercato, pertanto, riguarderà il fabbricato nelle condizioni in cui si trova, senza determinare alcun importo in riduzione per le opere di ultimazione.*

*Date le condizioni in cui versa il fabbricato, con la porzione in corso di costruzione e la porzione in corso di ristrutturazione, non è formulabile un giudizio assoluto di conformità della costruzione nello stato visionato ai progetti, anche se le misure a campione delle dimensioni risultano compatibili con le indicazioni progettuali; i costi di regolarizzazione di eventuali difformità non accertate o non accertabili nel corso del sopralluogo si intendono comunque ricompresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti.*

*Relativamente alla conformità catastale, parimenti non è possibile fornire alcun giudizio sulla particella di cui al sub. 4 poiché censita "in corso di definizione" e priva della planimetria catastale; relativamente alle planimetrie catastali del sub. 3 e sub. 2, si segnalano alcune modifiche apportate nelle zone di interferenza del cantiere e alcune piccole modifiche interne (quali spostamenti di aperture e tramezze interne), pur potendo affermare che le planimetrie catastali rappresentino correttamente la maggior consistenza degli immobili.*

*Si segnala nuovamente che nell'elaborato planimetrico catastale manca la rappresentazione al piano seminterrato della porzione in corso di costruzione relativa all'ala est del sub. 4.*

*Si renderà necessario, una volta regolarizzato e ultimato l'edificio procedere alle attività di accatastamento e di variazione catastale necessarie.*

*Parimenti ai costi per l'ultimazione e adeguamento delle opere, non saranno indicati in questa fase costi per le pratiche catastali*».

* * *

**5. VINCOLI**

5.1 Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

5.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali: nessuna.

5.1.2 Atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura: nessuno.

5.1.3 Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge: nessuno.

5.1.4 Altri pesi o limitazioni: Servitù di passaggio condutture elettriche e mantenimento apparecchiature elettriche in cabina con scrittura privata del 27/06/1979 rep. n. 21297 Notaio Luigi Cavagna e 13/05/1980 rep. n. 22806, trascritta a Voghera in data 10/06/1980 ai nn. 3315/2859 a favore di Enel, contro Terme Negrini S.p.A.

Per gli accessi e le servitù si fa espresso riferimento al contenuto dei titoli di provenienza.

* * *

**6. STATO DI POSSESSO**

Al momento del sopralluogo del CTU, effettuato in data 06/04/2022 gli immobili risultavano liberi, di fatto occupati dagli arredi e dalle attrezzature del soggetto esecutato.

Data il gran numero dei beni mobili di proprietà della Società, non è stato possibile per il perito effettuare valutazioni per eventuali spese di smaltimento di arredi e attrezzature residue.

* * *

**7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Grava sull'immobile a destinazione albergo (particella 1540 sub. 2) un vincolo di destinazione del 22/07/2011 rep. n. 290844/22316 a rogito Notaio Accolla Francesco Girolamo, trascritto a Voghera in data 28/07/2011 ai nn. 5843/4124, a favore di Regione Lombardia.

Si legge nel quadro D della nota con la quale il vincolo è stato trascritto: il soggetto esecutato, «*AI FINI DELLA RISTRUTTURAZIONE PER AMMODERNAMENTO, POTENZIAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DELL'ALBERGO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 27 GIUGNO 1988 N. 36 (BU 29 GIUGNO 1988 N. 26, SECONDO SUPPL. ORD.) "(….)" IN GODIASCO FRAZIONE SALICE TERME SI OBBLIGA PER LA SOCIETA' E PER I SUOI AVENTI CAUSA, NEI CONFRONTI DELLA REGIONE LOMBARDIA, CON SEDE IN MILANO, VIA FABIO FILZI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ARTICOLO 18 LEGGE REGIONALE 27 GIUGNO 1988 N. 36 A MANTENERE LA DESTINAZIONE ALBERGHIERA DELL'IMMOBILE SEDE DELL'ESERCIZIO RICETTIVO DENOMINATO (…….) SITO IN GODIASCO FRAZIONE SALICE TERME, ISCRITTO AL CATASTO FABBRICATI AL: - FOGLIO 1 MAPPALE 1540 SUB. 2 VIA DON LORENZO PEROSI N. 5 PT-1-2-3-4 S1 ZONA CENSUARIA 2 CAT. D/2 R.C. EURO 69.731,40 PER UN PERIODO NON INFERIORE A DIECI ANNI DECORRENTI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PRESENTE ATTO PRESSO LA COMPETENTE CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI.*»

* * *

**Il tutto come meglio descritto in nell'elaborato peritale redatto dal consulente tecnico no-minato dal Tribunale, anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali, cui si rimanda, e come pubblicato sul sito https://pvp.giustizia.it/pvp/ unitamente alla delega delle operazioni di vendita.**

* * * * *

Il bene di cui al **LOTTO UNICO**, sopra descritto sarà posto in vendita al valore d'asta di **Euro 606.906,74** (Euro **seicentoseimilanovecentosei/74**), con offerta minima di **Euro 455.180,06** (Euro **quattrocentocinquantacinquemilacentoottanta/06**).
In caso di gara ex art. 573 c.p.c., le eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a: **Euro 5.000,00** (Euro **cinquemila/00**).

## DETERMINA

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

**[A]**

**DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO TELEMATICA ASINCRONA**

Il giudice dell'esecuzione ha nominato gestore della vendita telematica **Gruppo Edicom S.p.a.**, tramite il proprio portale www.garavirtuale.it.

*

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

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

vendita presente sul portale ministeriale delle vendite pubbliche, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" ivi pubblicato.
A pena di inammissibilità l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.
L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare, attraverso indirizzo di posta elettronica certificata, il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore pec del Ministero della Giustizia. In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia, l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 D.M. 32/2015.

*

## 2. NORME DI RIFERIMENTO

*Art. 12*

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

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*
*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
*e) la descrizione del bene;*
*f) l'indicazione del referente della procedura;*
*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*
*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*
*3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.*
*4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita*

*telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.*
*5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.*
*6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.*

*Art. 13*

*Modalità di trasmissione dell'offerta*

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*
*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*
*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*
*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

*Art. 14*

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

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

*Art. 15*

*Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

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

*

**3. SOGGETTI LEGITTIMATI ALLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

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

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

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

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

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

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

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

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

Gli offerenti sono onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo[1] in via telematica (attualmente Euro 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);

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

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);
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. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA**

All'offerta devono essere allegati in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
• copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
• se questi è coniugato o unito civilmente in comunione legale dei beni copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente;
• qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
• qualora l'offerente sia minore di età, interdetto, inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che agisce in suo nome con la copia della relativa autorizzazione del giudice tutelare;
• se l'offerente non è una persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale risalente a non più di tre mesi, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato);
• se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti di identità;
• se l'offerta è presentata dall'avvocato, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento di identità di entrambi;
• contabile del bonifico attestante il versamento della cauzione da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
• ricevuta di pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici http://pst.giustizia.it;
• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

*

**6. <u>MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE</u>**

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente intestato a **TRIBUNALE DI PAVIA RGE 461/2021**, IBAN **IT20 L053 8711 3060 0004 9377 137** con causale: **PROC. ES. IMM. RGE 461/2021** 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. <u>IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA</u>**

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. <u>SVOLGIMENTO DELLA VENDITA</u>**

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 bene siano state proposte più offerte valide, si procede a gara sull'offerta più alta, **<u>che ha durata sino alle ore 15 del giorno successivo a quello di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte</u>**, 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.

*

**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):

- **Euro 879,28** per acquisti inferiori ad Euro 100.000,00
- Euro **1.228,20** per acquisiti compresi tra Euro 100.000,00 ed Euro 500.000,00
- Euro **1.577,12** per acquisiti superiori ad Euro 500.000,00

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.
3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo.

* * *

**[C]**

**DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE**

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

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

e:

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

* * *

## RENDE NOTO

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

n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino 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;

* * *

## AVVERTE

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

* * *

## 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 www.asteannunci.it.

* * *

Per tutto quanto non direttamente contemplato dal presente avviso si rimanda alla legge e al regolamento ministeriale sulla vendita telematica.
Pavia, 17/9/2026



*Dott. Stefano Gorgoni*

Professionista Delegato