



TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FRANCESCA PAOLA CLARIS APPIANI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 330/2021

LOTTI N. 1 (UNO), 3 (TRE) E 4 (QUATTRO)

CUSTODE GIUDIZIARIO: ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PAVIA E LODI

e-mail: prenotazione.visitaimmobile@ivgpavialodi.it - tel. 0382/539013

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
QUINTO ESPERIMENTO**

L'Avv. Raffaella Grandini, con studio in Pavia, Via Scopoli n. 10/C, tel. 0382/25269, e-mail: raffaellagrandini@libero.it, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 20/09/2022

AVVISA CHE

il giorno 21 GENNAIO 2026 alle ore indicate per ciascun Lotto (n. 3 Lotti) tramite il portale www.garavirtuale.it del gestore GRUPPO EDICOM S.P.A. avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

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

Nel Comune di Gropello Cairoli (PV) in Via Chiozzo al civico n. 86, nominatamente diritto di proprietà per la quota intera (1/1) di compendio composto da un edificio residenziale a tipologia unifamiliare disposto su due piani fuori terra, stalle per suini e locali adibiti alla permanenza degli animali, locali accessori al servizio dell'azienda agricola, attività tutt'ora in essere, oltre all'area pertinenziale su cui insistono i fabbricati e ad alcuni terreni agricoli (alla data della perizia) incolti e adiacenti al compendio. L'abitazione posta al piano primo, a cui si accede dal terrazzo esterno tramite la scala di ingresso, si compone da ingresso, tinello, cucina, quattro camere da letto, bagno e disimpegno, scala di collegamento al piano terra. Al piano terra: un servizio igienico, due locali ad uso cantina, un locale caldaia, un corridoio di collegamento per una uscita secondaria e due locali ad uso rimessa attualmente utilizzati come ripostigli. I locali

al servizio dell'azienda agricola risultano essere nelle immediate vicinanze dell'abitazione e si compongono da stalle per l'allevamento di maiali con relativi recinti antistanti, tettoie per l'alloggiamento dei mezzi necessari all'attività agricola in essere, locali di ripostiglio e deposito, oltre a silos per il mangime animale. L'area pertinenziale su cui insistono gli immobili risulta in parte delimitata. L'area esterna pertinenziale del mappale 1286 è stata inserita nell'atto di pignoramento. All'azienda si accede dalla via Chiozzo tramite un cancello carraio posto sulla rarecchia di accesso all'area adiacente al compendio e ulteriore cancello carraio da cui si accede all'Azienda.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il compendio pignorato è identificato al Comune di Gropello Cairoli (PV) come segue.

Il fabbricato abitativo, le stalle ed i locali accessori al servizio dell'azienda agricola sono così distinti a Catasto Fabbricati:

- Foglio 12 mappale 1286 sub. 1 - Cat. D/10 - R.C. Euro 3.840,18 - Via Chiozzo n. 86 Piano T-S1
- Foglio 12 mappale 1286 sub. 2 - Cat. A/7 - classe 2 - vani 7 - Superficie Catastale Totale 153 mq - Totale esclude aree scoperte 149 mq - R.C. Euro 310,91 - Via Chiozzo n. 86 Piano T-1
- Foglio 12 mappale 1286 sub. 3 - Cat. C/6 - classe 1 - consistenza 22 mq - Superficie Catastale Totale 22 mq - R.C. Euro 37,49 - Via Chiozzo n. 86 Piano T
- Foglio 12 mappale 1286 sub. 4 - Cat. C/6 - classe 1 - consistenza 25 mq - R.C. Euro 42,61 - Via Chiozzo n. 86 Piano T

I terreni sono così distinti a Catasto Terreni:

- Foglio 12 mappale 1286 - qualità Ente Urbano - Superficie are 47 ca 17
- Foglio 12 mappale 271 - qualità Misto Bosco - Classe U- Superficie are 25 ca 44 - Reddito Domenicale Euro 3,28 - Reddito Agrario 0,79
- Foglio 12, mappale 716 - qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 00 ca 84 - Reddito Domenicale Euro 0,56 - Reddito Agrario 0,43
- Foglio 12 mappale 278 - qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie are 02 ca 15 - Reddito Domenicale Euro 1,94 - Reddito Agrario 1,44
- Foglio 12 mappale 680 - qualità Vigneto - Classe 2 - Superficie are 01 ca 18 - Reddito Domenicale Euro 0,79 - Reddito Agrario 0,61

Coerenze in corpo dei mappali 1286, 271 e 278 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni: a nord confine con il mappale 160; ad est mappali 32, 270, 1104, 272, 419; a sud mappali 683, 680; ad ovest mappali 760, 1293, 30 e 29.

Coerenze in corpo dei mappali 680 e 716 del foglio 12 secondo mappa di Catasto Terreni: a nord confine con i mappali 694, 741, 760, 1286; ad est mappale 683; a sud mappali 1097, 1267; ad ovest mappale 681.

Per tutte le coerenze salvo errore e come in fatto.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo del perito in data 07/07/2022 le unità immobiliari costituenti il Lotto 1 risultavano così OCCUPATE:

- 1) L'appartamento è abitato dai debitori eseguiti con la famiglia.
- 2) L'Azienda Agricola è al momento attiva e condotta dagli stessi eseguiti.

Nella perizia si precisa che non è stato possibile individuare l'esatta intestazione della società agricola che attualmente utilizza gli immobili adibiti ad allevamento di suini.

VINCOLI E 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*: - Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata del Notaio Gallotti Giuseppe in data 06/04/1998 n. 42408 di rep. trascritto a Vigevano in data 24/04/1998 ai n. 2513/1813 - Costituzione di Vincolo di Destinazione realizzato sugli ex mappali 47 e 48 del Foglio 3, ex mappali 73 e 74 del Foglio 14, ex mappali 24, 32, 113, 114, 278, 322, 364, 365, 366, 367 e 174 del Foglio 12 a seguito dell'edificazione degli edifici e del fabbricato di abitazione insiti sull'attuale mappale 1286.
- *Altre limitazioni d'uso*: nessuna

Avvertenza. Quanto ai terreni di cui al Fg. 12 mapp. 271 e. 716 nella perizia si precisa che, alla data del sopralluogo 07/02/2022: *"Terreni agricoli attualmente incolti e in parte utilizzati come strada sterrata di accesso agli immobili. La parte di strada sterrata viene utilizzata anche da terzi non eseguiti per accedere agli immobili insiti sul mappale 1293 non oggetto del pignoramento; non è stato possibile verificare che vi siano in essere servitù di passaggio ma dalla mappa di Catasto Terreni risulta in essere il tracciato stradale di servizio ad altri fondi che altrimenti risulterebbero interclusi"* (pag. 3 perizia Lotto 1).

PRATICHE EDILIZIE e GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Nell'integrazione alla perizia di stima del Lotto 1 depositata in data 13/02/2023, si precisa quanto segue: *"Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune di Gropello Cairoli, per la verifica della conformità urbanistica, l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Gropello Cairoli in data 23/01/2023 mi ha messo a disposizione la documentazione presente nell'archivio dell'Ufficio Tecnico al fine di procedere con la verifica urbanistica degli immobili oggetto di procedura esecutiva. Le pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico sono:*

1. *Pratica Edilizia n. 22 del 28/07/1967 per la Costruzione di una villetta ad un piano rialzato sul mappale 31 (ora mappale 1286 sub 2), all'interno della pratica sono presenti, l'agibilità e l'abitabilità dei locali rilasciata nel 1968, la concessione e le tavole.*

Rispetto allo stato dei luoghi al piano primo (ovvero rialzato sul progetto originario) il balcone al servizio delle camere da letto non è stato realizzato e le camere sono dotate di finestre e non di porte finestre, mentre la dislocazione dei vani corrisponde ad eccezione delle misure interne delle stanze che sono leggermente differenti da quanto indicato nel progetto originario. La stanza posta sul lato nord est risulta più grande rispetto a quanto licenziato con ampliamento della superficie utile, del volume e della superficie coperta. Per quanto concerne invece il piano terra (ovvero piano cantina del progetto originario) manca il vano della centrale termica e il corridoio che si affaccia sull'esterno e che viene utilizzato come ingresso di servizio al piano terra.

Le difformità che si riscontrano non sono recenti, ma sono state sicuramente realizzate in corso di costruzione dell'immobile, all'epoca, prima del rilascio dell'agibilità non sono state presentate delle varianti per allineare le opere con quanto effettivamente realizzato, tenendo conto che è stata comunque rilasciata agibilità nel 1968 e successivo censimento dell'edificio al Catasto nel 1969 già aggiornato con le modifiche realizzate in corso d'opera.

Al fine di sanare le difformità riscontrate è necessario procedere con la presentazione delle pratiche in sanatoria corredate da pratiche di accertamento della compatibilità paesistica per ottenere il nulla osta del parco del Ticino. Non è dato al momento stimare i costi per la sistemazione della legittima dell'immobile abitativo.

2. Pratica Edilizia n. 66 del 20/11/1970 per la Costruzione di porcilaie per l'industria rurale di allevamento suini sul mappale 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286), all'interno della pratica non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessun documento di denuncia dei cementi armati. Lo stato dei luoghi con quanto licenziato corrisponde in parte in quanto i recinti esterni coperti non sono stati indicati nell'elaborato grafico.

3. Pratica Edilizia n. 73 del 08/09/1972 per la Costruzione di ml. 74,50 di recinzione alla proprietà con materiali di cemento prefabbricato a interasse di ml. 2,35 e chiusura sui mappali 31 e 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286), all'interno della pratica non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità e pratica dei cementi armati. Nella pratica presentata si trova poi la comunicazione da parte del Comune datata 22/10/1984, che la commissione edilizia ha espresso parere sfavorevole in quanto in contrasto con le norme di PRG in quanto l'azzonamento non permette alcun tipo di edificazione. Lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto licenziato perché al posto della recinzione sono stati realizzati altre porcilaie poste sul confine di proprietà lato sud-est.

4. Pratica Edilizia n. 5 del 07/02/1973 Ampliamento della casa di abitazione sul mappale 31 del fg. 12 (ora mappale 1286) all'interno della pratica edilizia non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessuna denuncia dei cementi armati. Dallo stato dei luoghi confrontando con la pratica edilizia depositata, l'ampliamento sull'immobile non è stato realizzato come indicato in progetto, in effetti adiacente al fabbricato di abitazione è stato realizzato un porticato con struttura precaria in ferro e soprastante copertura in lastre di cemento (non è stato possibile capire se

siano in amianto oppure in fibrocemento) composto da un piano fuori terra, e con la realizzazione di un box in muratura e c.a. di cui non si è rinvenuto nessun titolo edilizio.

5. Pratica Edilizia n. 6 del 22/01/1973 Costruzione rurale per deposito e conservazione mangimi per allevamento suini sul mappale 277 del fg. 12 (ora parte del mappale 1286). Rispetto allo stato dei luoghi il deposito è stato realizzato ma in una posizione diversa rispetto al progetto presentato, all'interno della pratica edilizia non sono presenti comunicazione di Inizio e Fine Lavori, richiesta di agibilità delle strutture, nessun documento di denuncia dei cementi armati.

In base alla documentazione presente in archivio, sono state rilevate delle difformità sulla realizzazione dei manufatti.

Occorre specificare, che al fine di poter procedere con una sanatoria delle difformità riscontrate, il proprietario od eventuale aggiudicatario del bene, dovrà essere iscritto all'albo degli imprenditori agricoli a titolo principale come richiede la normativa della Regione Lombardia n. 12/05 che ha sostituito la Legge 93/80 per l'edificazione in zona agricola.

Inoltre essendo la zona ubicata all'interno del Parco del Ticino ci sono dei vincoli da rispettare con la presentazione di pratiche di accertamento della compatibilità paesistica.

Non è stato possibile quantificare i costi necessari alla sistemazione delle difformità riscontrate.

La valutazione al metro quadrato utilizzata nel Punto A della perizia originaria (che comprende tutti i fabbricati rurali autorizzati e no) si conferma quanto applicato e pertanto si ribadisce il valore finale del Punto A del compendio immobiliare del Lotto 1. Si specifica che non è possibile quantificare i costi necessari alla sistemazione delle difformità rilevate necessari alla legittimazione degli immobili oggetto di pignoramento. Così come il valore applicato al punto B (fabbricato di abitazione)".

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla perizia di stima del 07/07/2022 si evince che: "- L'unità immobiliare censita con il mappale 1286 sub. 1 del foglio 12 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto di recente aggiornamento catastale. - L'unità immobiliare censita con il mappale 1286 sub. 2 del foglio 12 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione del fatto che sono rappresentati su unica planimetria sia il subalterno 2 che il subalterno 4, e che pertanto è necessario procedere alla soppressione della scheda originaria e alla presentazione della variazione per divisione con identificazione dei delle due unità distinte con la presentazione delle nuove schede, la relativa pratica DOCFA oltre alla presentazione del nuovo elaborato planimetrico completo del nuovo elenco subalterni aggiornato, necessari al fine dell'individuazione delle unità immobiliari sul mappale 1286 di Catasto Fabbricati. A tale scopo la spesa per effettuare la variazione catastale comprensiva di diritti di presentazione, con contributo CIPAG e Iva ai sensi di Legge corrisponde ad €. 1.537,20 che andrà ad incidere sul valore finale di vendita dell'immobile. - L'unità immobiliare censita con il mappale 1286 sub. 3 del foglio 12 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta

conforme allo stato dei luoghi. - L'unità immobiliare censita con il mappale 1286 sub. 4 del foglio 12 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati vedi indicazione variazione catastale subalterno 2".

Dal punto di vista urbanistico, nella perizia di stima del 07/07/2022 si precisa che le unità immobiliari sono inserite in base al vigente P.G.T. come segue:

- Mappali 1286 sub 1-2-3-4, 271, 716, 680 in zona "Ambiti di Rigenerazione Urbana" art. 18 delle N.T.A". - Mappale 278 In zona "Naturalistiche Parziali Botanico-Forestali" art. 15 delle N.T.A. del Parco del Ticino e in classe 3 di fattibilità geologica.

Nella perizia integrativa di stima del 13/02/2023 si precisa che: "In base al vigente PGT gli immobili del compendio immobiliare del Lotto 1 sono inseriti in zona "Ambiti di Rigenerazione Urbana" articolo 18 delle NTA. Il mappale 1286 risulta inoltre inserito come segue: In base al Tavola dei Vincoli in quanto rientra all'interno del Parco del Ticino: rientra parzialmente "In fascia di Rispetto Elettrodotti Alta Tensione" art. 42, rientra "In zona IC" art. 12 del PCT Parco del Ticino. Il mappale 278 risulta inoltre inserito come segue: rientra parzialmente "Nella Scarpata Morfologica" del PTCP art. II-21 del Parco del Ticino rientra "In zona Naturalistiche Parziali Botanico-Forestali" art. 15 delle N.T.A. rientra parzialmente in zona "Scarpata Morfologica" del PTCP art. II-21 del Parco del Ticino rientra parzialmente in zona "Foreste e Boschi" art. 142 c. 1 lettera g del D.Lgs 42/2004".

Valutazione conclusiva di stima

Nella perizia integrativa si conclude che: "La descrizione e consistenza degli immobili facenti parte del Lotto 1 della Perizia originaria indicati sono corretti, nonostante alcuni siano stati edificati in assenza di titolo edilizio per cui soggetti a sanatoria. Avendo già provveduto al decurtamento del valore originario, per eventuali vizi e difformità, il valore di perizia indicato viene confermato".

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

al valore d'asta di € 383.000,00 (trecentoottantatremila /00)

offerta minima € 288.000,00 (duecentoottantottomila /00)

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

LOTTO N. 3 (TRE) - ASTA DELLE ORE 10:30

In Comune di Gropello Cairoli (PV), Via Vigevano snc, nominatamente diritto di proprietà per la quota intera (proprietà 1/1) di compendio composto da un edificio residenziale a tipologia unifamiliare disposto su due piani fuori terra e costituito da due abitazioni con annesso

locale ad uso rimessa, stalle per suini e locali adibiti alla permanenza degli animali, locali accessori al servizio dell'azienda agricola (attività tutt'ora in essere) e relativa area pertinenziale su cui insistono i fabbricati, oltre a dei terreni agricoli, attualmente incolti, adiacenti al compendio. Al compendio si accede dalla carrareccia stradale posta in fregio alla Via Vigevano tramite un cancello carraio posto in confine della proprietà. L'area risulta completamente delimitata da recinzione composta da rete metallica e vegetazione a medio e basso fusto, lungo i confini di proprietà che comprende anche i mappali 489 e 491. Il fabbricato di abitazione suddiviso in due unità abitative si presenta in pessimo stato di conservazione; al piano terra l'appartamento si compone di n. 3 locali più servizi, oltre ad un piccolo ufficio con ingresso indipendente anche se collegato con il resto dell'unità abitativa. Sul mappale 489 è presente una vasca per la raccolta di liquami dell'Azienda Agricola. Le unità del fabbricato di abitazione il servizio igienico presente sulle planimetrie catastali è stato suddiviso in due locali di cui uno con accesso autonomo dall'esterno. Al piano primo l'unità abitativa è composta da: ingresso, soggiorno e cucina in unico vano, camera, vano scala di collegamento con il piano terra, disimpegno della zona notte, n. 1 bagno e n. 2 camere, balconi e terrazzo esterno collegati al piano primo. Il fabbricato di abitazione è ubicato all'interno dell'Azienda Agricola per allevamento di suini. L'area esterna pertinenziale del mappale 145 è stata inserita nell'atto di pignoramento.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il compendio pignorato è identificato al Comune di Gropello Cairoli (PV) come segue.

Il fabbricato con due abitazioni e annesso locale uso rimessa, le stalle ed i locali accessori al servizio dell'azienda agricola sono così identificati a Catasto Fabbricati:

- Foglio 5 mappale 145 sub. 2 - Cat. A/3 - classe 2 - consistenza vani 5 - Superficie catastale Totale 106 mq - Totale escluse aree scoperte 106 mq - Rendita catastale Euro 188,51 - Via Vigevano Piano T

- Foglio 5 mappale 145 sub. 3 Cat. C/6 - classe 1 - consistenza 19 mq - Superficie catastale 19 mq - Rendita catastale Euro 32,38 - Via Vigevano Piano T

- Foglio 5 mappale 145 sub. 4 - Cat. A/3 - classe 2 - consistenza vani 4,5 - Superficie catastale Totale 113 mq - Totale escluse aree scoperte 102 mq - Rendita catastale Euro 169,66 - Via Vigevano Piano 1

- Foglio 5 mappale 145 sub. 9 - Cat. D/10 - Rendita catastale Euro 7.204,80 - Via Vigevano Piano T

I terreni sono così distinti a Catasto Terreni:

- Foglio 5 mappale 145 - qualità Ente Urbano - Superficie ha 01 are 16 ca 00

- Foglio 5 mappale 489 - qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie are 37 ca 86, Reddito Domenicale Euro 18,58 - Reddito Agrario 18,58

- Foglio 5 mappale 491 - qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie are 66 ca 60, Reddito Domenicale Euro 60,19 - Reddito Agrario 44,71

Coerenze in corpo dei mappali 145, 489 e 491 del Foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni: a nord confine con i mappali 85 e con la strada vicinale di Gambolò; a sud e ad est Cavo di Borgo San Siro; ad ovest mappali 3, 77, 51, 85.

Per tutte le coerenze salvo errore e come in fatto.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari risultavano così OCCUPATE:

- l'appartamento al piano terra ed il locale ad uso rimessa sono utilizzati dagli esecutati come locali di ripostiglio al servizio dell'Azienda Agricola in essere.

- l'appartamento al piano primo è l'abitazione del debitore esecutato e della sua famiglia.

- l'azienda agricola è al momento attiva e viene condotta dagli esecutati ma non è stato possibile al perito individuare l'esatta intestazione della società agricola che attualmente utilizza gli immobili adibiti ad allevamento di suini.

VINCOLI E 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:* Servitù coattiva perpetua di elettrodotto costituita in forza di Atto Amministrativo del 23/09/2015 n. 0369/2015 di rep, trascritta a Vigevano in data 14/12/2015 ai n.ri 9189/6367 a favore di Terna Rete Elettrica nazionale s.p.a. e gravante sui mappali 491 e 489 del Foglio 5 di C.T.

PRATICHE EDILIZIE e GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Nell'atto di provenienza a rogito Notaio Giuseppe Galotti di Pavia del 18/04/1991 n.ri 30245/14962 di Rep., reperito e depositato nel fascicolo telematico in data 03/04/2023, si precisa che: *"I fabbricati in oggetto sono stati costruiti in base alle seguenti licenze edilizie rilasciate tutte dal Comune di Gropello Cairoli: - in data 1° ottobre 1969 pratica edilizia n. 29/1969; - in data 12 aprile 1980 pratica edilizia n. 43/1980; - in data 22 aprile 1981 pratica edilizia n. 18/1981; successivamente non sono intervenute variazioni per le quali si sarebbe dovuto chiedere la concessione"*.

Dalla perizia di stima del Lotto 3 del 12/07/2022 si evince che: *"Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune, per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia, al momento non mi è ancora stato possibile procedere con la verifica dei titoli abilitativi in quanto non ho ancora ricevuto dall'Ufficio Tecnico la disponibilità di visionare i documenti presenti in banca dati. Pertanto mi riservo di presentare una perizia integrativa al fine di verificare appena sarà possibile la conformità urbanistico-edilizia degli immobili ed eventualmente modificare il valore di vendita del Lotto. Dal punto di vista urbanistico le*

unità immobiliari sono inserite in base al vigente P.G.T. come segue: Mappali 145 sub 2-3-4-9, 489, 491 in zona "G2" art. 9 delle NTA del PTC Parco del Ticino e Zone D2 Interesse Archeologico areale di ritrovamento art. 11-30 del PTCP.

Dalla perizia di stima integrativa del 13/02/2023 si evince che: "Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune di Gropello Cairoli, per la verifica della conformità urbanistica, l'ufficio Edilizia Privata del Comune di Gropello Cairoli in data 23/01/2023 ho potuto fare accesso agli atti. L'ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli non ha rinvenuto nessun tipo di pratica attinente alla realizzazione del Lotto 3 e pertanto dal punto di vista urbanistico non è stato possibile verificare la presenza o meno di difformità che possono o no essere sanate. In sede di sopralluogo gli immobili risultano edificati da tempo; sono presenti alcune differenze tra la scheda catastale e lo stato dei luoghi. Non avendo la possibilità di verificare la documentazione urbanistica al momento non è possibile quantificare i costi per la sistemazione dello stato dei luoghi. Inoltre essendo la zona ubicata all'interno del Parco del Ticino ci sono dei vincoli da rispettare con la presentazione di pratiche di accertamento della compatibilità paesistica oltre alla presentazione di un nuovo titolo edilizio (Permesso di Costruire) necessario al completamento dell'opera. La valutazione fatta originariamente sulla perizia del Lotto 3 si conferma in quanto il valore indicato tiene conto già di quanto meglio sopra indicato.

In base al vigente PGT gli immobili del compendio immobiliare Lotto 3 sono inseriti in zona "Zone G2 art. 9 delle NTA del PTC Parco del Ticino" e in zona "D2 di Interesse Archeologico areale di ritrovamento art. 11- 30 del PTCP".

In base al Tavola dei Vincoli in quanto rientra all'interno del Parco del Ticino: rientra parzialmente "In fascia di Rispetto Elettrodotti Alta Tensione" art. 42, rientra in zona di "Interesse Archeologico areale di rischio art. 11-30 del PTCP".

Dalla perizia di stima integrativa del 24/04/2023 si evince che: "Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune, per la verifica della conformità urbanistica ed edilizia, in data 23/01/2023 il comune ha reso disponibile la visione di alcune pratiche che non riguardavano il Lotto 3. A seguito della richiesta dell'atto di provenienza originario in cui erano indicate le pratiche edilizie presentate fino alla data del 18/04/1991, anno in cui l'esecutata ed il marito defunto hanno compravenduto gli immobili facenti parte del Lotto 3, è stato possibile procedere con una nuova richiesta di accesso agli atti in data 03/04/2023 richiedendo di mettere a disposizione le pratiche richieste in breve tempo.

In data 17/04/2023 il Comune mi invia tramite pec le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza Edilizia n. 50 del 03/10/1966 per la costruzione di una nuova casa di tipo rurale con annessa porcilaie rilasciata a terzi non eseguiti.

- Pratica Edilizia n. 29 del 01/10/1969 per nuova costruzione ad uso allevamento suini rilasciata a terzi non eseguiti.

- Pratica Edilizia n. 43 del 14/04/1980 per nuova costruzione di ricoveri attrezzi agricoli e box all'aperto per verri rilasciata a terzi non eseguiti.

- Pratica Edilizia n. 18 del 22/04/1981

Relativamente al mappale 145 subalterno 2 del foglio 5 Trattasi del piano terra del fabbricato di abitazione che si compone di due piani fuori terra; il piano terra adibito a locali ad uso accessorio in base alla documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli, l'edificio presenta delle difformità consistenti in parte nelle aperture esterne e nella suddivisione interna che dalla pratica originaria non risulta divisa, ma è un unico vano senza collegamento interno. Inoltre è stato ampliato di un locale ad uso ufficio di cui non si è avuto riscontro nelle pratiche richieste. **Relativamente al mappale 145 subalterno 3 del foglio 5** Trattasi del box posto al piano terra del fabbricato di abitazione, nella pratica edilizia del 1966 non è stato indicato in modo specifico il box in quanto fa parte della planimetria del piano terra con unico vano. **Relativamente al mappale 145 subalterno 4 del foglio 5** Trattasi dell'appartamento posto al piano primo del fabbricato di abitazione, presenta alcune piccole difformità interne relative alla suddivisione della zona cucina che ad oggi si compone da un unico locale. Sulla planimetria del 1966 è stato indicato il vano scala di collegamento tra i piani che graficamente viene riportato solo su una planimetria anziché su entrambe. Manca il terrazzo esterno di cui non si è avuto riscontro nella documentazione richiesta. La pratica edilizia presentata nel 1966 riporta degli elaborati grafici molto approssimativi, di fatto in loco le unità esistenti appaiono coeve dello stesso periodo della costruzione, ed i materiali impiegati sono molto simili tra loro, pertanto si può presumere che siano stati realizzati in anni vicini tra di loro". Al fine di sistemare la situazione edilizia occorre procedere in primis con una richiesta di accertamento della compatibilità paesistico ambientale e archeologica presso il Parco del Ticino, e in base alle normative del PGT procedere con una sanatoria delle difformità. Non è stato possibile quantificare la somma necessaria per procedere alla eventuale sanatoria. **Relativamente al mappale 145 subalterno 9 del foglio 5** Trattasi dei fabbricati al servizio dell'azienda agricola composti da porcilaie, tettoie, fabbricati di deposito box, ect, che presentano alcune difformità rispetto alle pratiche edilizie presentante. Al fine di sistemare la situazione edilizia occorre procedere in primis con una richiesta di accertamento della compatibilità paesistico ambientale e archeologica presso il Parco del Ticino, e in base alle normative del PGT procedere con una sanatoria delle difformità. Non è stato possibile quantificare la somma necessaria per procedere alla eventuale sanatoria".

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

Dalla perizia di stima del 12/07/2022 e perizia integrativa del 24/04/2023 si evince che: "L'unità immobiliare censita con il mappale 145 sub. 2 del foglio 5 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto di recente aggiornamento catastale ad eccezione della divisione del bagno per la creazione di un vano con accesso diretto dall'esterno, a tale scopo è necessario presentare un aggiornamento catastale per la modifica previa presentazione della pratica edilizia in sanatoria al fine di avere l'allineamento necessario alla sanatoria dell'immobile con un costo di €.

500,00 oltre alle spese per la presentazione della pratica DOCFA e oneri aggiunti per un totale di € 768,60 che andranno ad incidere sul valore finale di perizia. - L'unità immobiliare censita con il mappale 145 sub. 3 del foglio 5 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati risulta conforme allo stato dei luoghi. - L'unità immobiliare censita con il mappale 145 sub. 4 del foglio 5 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi. - L'unità immobiliare censita con il mappale 145 sub. 9 del foglio 5 è stata regolarmente censita a Catasto Fabbricati e risulta conforme allo stato dei luoghi.".

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sono inserite in base al vigente P.G.T. come segue: Mappali 145 sub 2-3-4-9, 489, 491 in zona "G2 art. 9 delle NTA del PTC Parco del Ticino" e in Zona "D2 di Interesse Archeologico areale di ritrovamento art. 11-30 del PTCP".

Valutazione conclusiva di stima

Nella perizia integrativa del 13/02/2023 si conclude che: "La descrizione e consistenza degli immobili facenti parte del Lotto 3 della Perizia originaria indicati sono corretti. Avendo già provveduto al decurtamento del valore originario, per eventuali vizi e difformità, il valore di perizia indicato viene confermato".

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

al valore d'asta di € 234.000,00 (duecentotrentaquattromila /00)

offerta minima € 176.000,00 (centosettantaseimila /00)

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

LOTTO N. 4 (QUATTRO) - ASTA DELLE ORE 11:00

In Comune di Gropello Cairoli (PV), nominatamente diritto di proprietà per la quota intera (proprietà 1/1) di terreni agricoli attualmente incolti dislocati in corpo staccato rispetto all'Azienda Agricola nell'ambito del territorio comunale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E COERENZE

Il compendio pignorato è identificato al Catasto Terreni del Comune di Gropello Cairoli (PV) come segue.

- Foglio 4 mappale 118 - qualità Seminativo - Classe 1 - Superficie are 14 ca 15 - Reddito Domenicale Euro 12,79 - Reddito Agrario 9,50

- Foglio 5 mappale 136 - qualità Bosco Misto - Classe U- Superficie are 00 ca 24 - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario 0,01

- Foglio 5 mappale 137 – qualità Bosco Misto - Classe U- Superficie are 00 ca 20 - Reddito Domenicale Euro 0,03 - Reddito Agrario 0,01

- Foglio 14 mappale 72 – qualità AREA RURALE - Superficie are 00 ca 10

- Foglio 14 mappale 73 – qualità Bosco Misto - Classe U- Superficie are 41 ca 45 - Reddito Domenicale Euro 5,35 - Reddito Agrario 1,28

- Foglio 14 mappale 74 – qualità Bosco Misto - Classe U- Superficie are 30 ca 65 - Reddito Domenicale Euro 3,96 - Reddito Agrario 0,95

- Foglio 23 mappale 198 – Porz. AA qualità INCOLT PROD. - Classe U - Superficie are 02 ca 70 - Reddito Domenicale Euro 0,06 - Reddito Agrario 0,03; Porz. AB qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie are 28 ca 30 - Reddito Domenicale Euro 13,88 - Reddito Agrario 13,88

- Foglio 23 mappale 200 – Porz. AA qualità Bosco Misto – Classe U - Superficie are 01 ca 14 - Reddito Domenicale Euro 0,15 - Reddito Agrario 0,04; Porz. AB qualità Seminativo - Classe 2 - Superficie are 27 ca 86 - Reddito Domenicale Euro 13,67 - Reddito Agrario 13,67

Coerenze in corpo del mappale 118 del foglio 4 secondo mappa di Catasto Terreni: Ad nord mappale 55; ad est mappale 161; a sud ed ovest mappale 180.

Coerenze in corpo dei mappali 136 e 137 del foglio 5 secondo mappa di Catasto Terreni: Ad nord confine con Cavo di Borgo; ad est mappale 37; a sud strada vicinale di Gambolò; ad ovest mappale 135.

Coerenze in corpo dei mappali 72, 73 e 74 del foglio 14 secondo mappa di Catasto Terreni: Ad nord mappali 39, 174 e 175; ad est mappale 187 del foglio 18 di Gropello Cairoli; a sud i mappali 14 e 13 del foglio 18 di Gropello Cairoli; ad ovest mappale 113.

Coerenze in corpo dei mappali 198 e 200 del foglio 23 secondo mappa di Catasto Terreni: Ad nord confine con mappale 122; ad est confine con il Cavo Cotta e mappali 199 e 201; a sud mappale 22; ad ovest mappale 184 e strada provinciale n. 60.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I terreni al momento del sopralluogo risultavano incolti e in stato di abbandono.

VINCOLI E 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: - "Costituzione di vincolo di destinazione in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata dal Notaio Gallotti Giuseppe di Pavia in data 06/04/1998 repertorio 42408 trascritto a Vigevano in data 24/04/1998 ai n.ri 2513/1813 a favore del Comune di Gropello Cairoli" (tra gli altri, sui mappali 73 e 74 del Fg. 14); - "Atto Unilatera d'Obbligo Edilizio in forza di Scrittura Privata con sottoscrizione Autenticata dal Notaio Gallotti Giuseppe di Pavia in data 26/01/2000 repertorio 45240 trascritto a Vigevano in data 19/02/2000 ai n.ri 1462/984, a favore del Comune di Gropello Cairoli" (tra gli altri, sui mappali 136 e 137 del Fg 5 e sul mappale 118 del Fig 4).

PRATICHE EDILIZIE e GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Eseguita richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gropello Cairoli in data 17/06/2022 inoltrata tramite pec al protocollo del Comune, non essendoci costruzioni insite sui terreni ricompresi nel Lotto 4, non è necessaria la verifica urbanistico-edilizia.

Dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari sono inserite in base al vigente P.G.T. come segue: - Il mappale 118 del fg. 4 e i mappali 136 e 137 del fg.5 sono inseriti in zona "G2" art. 9 delle N.T.A. del Parco del Ticino Zone di pianura irrigua a preminente vocazione agricola. - I mappali 72, 73, 74 del fg. 14 sono inseriti in "Ambiti in classe 3 di fattibilità Zona C2 art. 8 delle N.T.A. del PCT in parte, in parte in Cammino di Costa, ed in parte in Zone Agricole Forestali a prevalente interesse archeologico. - I mappali 198 e 200 sono inseriti in fascia di rispetto dell'Autostrada Milano Genova.

GIUDIZIO DI CONFORMITÀ CATASTALE

I terreni risultano censiti sulla mappa di Catasto Terreni e ben identificati

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

al valore d'asta di € 26.500,00 (ventiseimilacinquecento /00)

offerta minima € 20.000,00 (ventimila /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 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 minorente deve essere sottoscritta dai genitori o dagli esercenti 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 bollo¹ 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

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.

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);

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 notariale 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. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente intestato al "TRIBUNALE DI PAVIA RGE 330/2021" - IBAN: IT 09N 05696 11301 00000 7884 X68, acceso presso la Banca Popolare di Sondrio, Filiale di Pavia Corso Strada Nuova con causale: "PROC. ES. IMM. RGE 330/2021" 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. 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'acquisto del medesimo 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.

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 acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
 - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

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

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

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

[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'acquisto;

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, 24 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Grandini,

