Tribunale di Pavia

Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. Dott. ssa Anna MOLINARI
procedura esecutiva immobiliare **R.G.E. N. 439/2019+151/2020+144/2021**
custode giudiziario:
IVG di Vigevano Tel. 0381691137 e-mail ivgvigevano@ivgpiemonte.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

TERZO ESPERIMENTO LOTTO 1

SECONDO ESPERIMENTO LOTTI 2 E 3

L'Avv. Annamaria SILVANO, nominato Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 30.01.2025, successivo provvedimento del 5.03.2025 e ulteriore provvedimento del

A V V I S A C H E

tramite il portale

www.spazioaste.it (ASTALEGALE.NET)

il giorno 27 gennaio 2027
alle ore 9.30 LOTTO 1
alle ore 10.30 LOTTO 2
alle ore 11.30 LOTTO 3

avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

LOTTO UNO

in Comune di **BORGO PRIOLO (PV), Località Stefanago n. 82**

Diritto: **piena proprietà**

Complesso di più unità immobiliari composte da castello storico, con annesse abitazioni e locali deposito strumentali all'attività agricola, aree esterne di pertinenza adibite a parco e compresa

area di pertinenza del serbatoio di approvvigionamento idrico gestito da società esterna, il tutto costituente la fortificazione denominata "Castello di Stefanago".

La dimora storica è articolata su tre livelli: al piano terra si trovano le cantine oggi adibite a esposizione vitivinicola, locali di deposito e servizi; attraverso la doppia scalinata esterna che conduce al terrazzo si raggiungono le stanze principali del castello al piano primo e secondo, oltre ad alcuni locali accessori; dal piano secondo è possibile accede alla torre medievale interamente in pietra con scala interna in legno.

Costituiscono pertinenza del castello l'area esterna identificata al mappale 141 sub. 1 (bene comune non censibile) di circa mq. 1.212, oltre al giardino all'italiana rappresentato dal mapp. 18 di CT di circa mq. 1.274.

I fabbricati risultano censiti in C.F. del Comune di Borgo Priolo come segue:

1 - Sezione B Foglio 19 mappale 141 sub. 2, cat. A/9, cl. U, vani 29, superficie catastale mq. 1026, PS1-T-1, Località Stefanago n. 82, R. C. Euro 389,41.

Originariamente il bene era identificato alla Sez. A, fg. 19, mappale 25, successivamente con variazione del 9.07.2007 prot. PV0303540 per modifica identificativo, il fabbricato veniva identificato alla Sez. B, fg. 19 mapp. 25, con ulteriore variazione del 14.01.2013 Prot. PV003039 in atti dal 14.01.2013 per modifica identificativo, il bene ha assunto l'attuale numero di particella e subalterno. Dall'analisi della mappa d'impianto si rileva, come specificato nell'elaborato peritale, che il castello risultava altresì identificato come fabbricato rurale compreso nella originaria particella 20 del fg. 19 di NCT per doppia identificazione dell'immobile.

La particella 20 di CT veniva soppressa generando le particelle 141-142 e 143 (fabbricati rurali) con Tabella di variazione del 8.06.2006 Prot. PV0099788.

La particella 143 ha poi dato origine all'odierna particella 146.

La particella 141 prendeva la qualità di "ente urbano" con variazione d'ufficio del 10.12.2012 Prot. PV0252667 in atti dal 11.12.2012.

La particella 25 di NCEU veniva soppressa generando, come sopra detto, la particella 141 sub. 2 (Prot. PV003039 in atti dal 14.01.2013) e determinando così la corrispondenza tra catasto terreni e catasto fabbricati.

A completamento del mappale 141 venivano generate le particelle 141 sub. 1 (area comune) e 141 sub.3 meglio infra descritta, come unità afferenti edificate su aree di corte del 21.01.2013 Prot. PV0006426 in atti dal 21.01.2013.

Si dà atto che in alcune formalità pregiudizievoli i beni sono individuati con gli originari numeri identificativi (in alcune formalità mappale 20 di NCT fabbricato rurale, in altre mappale 25 di NCEU).

2 - Sez. B, Foglio 19, mappale 141 sub. 3, cat. D/10, PT-1-2, Località Stefanago snc, R. C. Euro 2.905,42.

I sedimi risultano identificati in C.T. come segue:

3 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 17

porz. AA, Qualità Bosco Misto, classe U, are 02 ca 00, R.D.Euro 0,36, R.A. Euro 0,08

porz. AB, Qualità Incolto Prod., classe 2, are 00 ca 60, R.D.Euro 0,01, R.A. Euro 0,01

4 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 18, qualità Ente Urbano, are 12 ca 74

5 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 19, qualità semin. arbor., cl. 5, are 16, ca 66, R.D. Euro 5,16, R.A. Euro 6,88

6 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 21, qualità semin. arbor., cl. 5, are 6, ca 00, R.D. Euro 1,86, R.A. Euro 2,48

7 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 22, qualità seminativo, cl. 2, are 74 ca 94, R.D. Euro 77,41, R.A. Euro 42,57

8 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 23, qualità bosco ceduo, cl. 1, are 02, ca 60, R.D. Euro 0,60, R.A. Euro 0,09.

9 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 24, qualità bosco misto, cl. U, are 22, ca 38, R.D. Euro 4,05, R.A. Euro 0,92.

10 - Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 25, qualità semin. arbor., cl. 5, are 00, ca 64, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,26

Confini da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

- Coerenze a corpo dei mappali 23 e 17: mapp. 31; mapp. 27, mapp. 29 su due lati.
- Coerenze a corpo della restante porzione del lotto: mappali 29, 28, strada vicinale, strada provinciale 169, mappali 12, 142 e 137

Accesso: L'accesso sia pedonale che carraio si pratica da strada privata interna che diparte dalla

S.P. 169 origina sul mapp. 22 fg. 19 oggetto della presente vendita**, prosegue, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1062 c.c. in forza di servitù per destinazione del padre di famiglia sui mappali 28 e 29 del fg. 19 di C.T. (ceduti a terzi dalla debitrice esecutata con atto stipulato in data 30.06.2022 Rep. 27447/16122 notaio Tonalini senza menzione alcuna delle modalità di accesso sia ai beni ceduti sia ai beni rimasti in proprietà della debitrice esecutata**) e raggiunge il mappale 19 del fg. 19 ancora oggetto della presente vendita.

Dandosi atto del fatto che la strada in questione costituisce l'unica via di accesso ai beni.

A miglior esplicazione di quanto esposto si rimanda alla relazione dell'Ing. Rosester Licursi datata 12.07.2025 e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito e secondo quanto relazionato dal custode giudiziario il compendio era occupato in forza di denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto agrario (comprendente anche immobili estranei alla vendita in oggetto) registrato in data 28.02.2019, e successiva scrittura privata di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27.05.2020 trascritta a Voghera il 28.08.2020 ai n.ri 2387/1801. I termini di detto contratto sono stati analizzati dal perito estimatore, Ing. Licursi anche in merito alla verifica della viltà del canone, la relativa relazione datata 6.08.2020 si trova depositata agli atti della procedura esecutiva. A seguito di tale verifica il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza in data 16.11.2020, ha dichiarato che il canone è vile per gli effetti di legge con conseguente inopponibilità al futuro aggiudicatario.

Si specifica, inoltre, che la chiesetta medievale, posta all'interno del compendio del castello, identificata come "fabbricato C" non è oggetto della presente vendita perché ceduta a terzi con l'atto di compravendita stipulato in data 30.06.2022 Rep. 27447/16122 notaio Tonalini sopra citato.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967.

Secondo quanto riferito dal perito estimatore nell'elaborato peritale datato 14.07.2024 la ricerca di ulteriori pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo Priolo ha dato esito negativo.

Da informazioni ricevute dalla debitrice esecutata, il perito estimatore cita un'"Autorizzazione per opere di sistemazione interna" n. 145 del 24.11.1994 per "variazione dimensionale di unità

immobiliare tramite la demolizione di parte delle tramezze interne e la costruzione di nuovi tavolati per rendere più razionale la distribuzione interna anche in rispetto delle norme igienico sanitarie degli alloggi", riferito al fg. 19 mapp. 20. A parere dell'Ing. Licursi l'autorizzazione in questione potrebbe riguardare gli alloggi del mappale 141 sub. 3, tuttavia, in assenza degli elaborati grafici il perito estimatore non è nelle condizioni di effettuare verifiche di alcun tipo. Nell'elaborato peritale viene riferito che, nonostante espressa richiesta, la pratica edilizia in oggetto non è stata reperita negli archivi comunali, con conseguente impossibilità per l'esperto stimatore, di esprimere un giudizio di conformità edilizia.

Per quanto riguarda le difformità rispetto alle planimetrie depositate in catasto l'Ing. Licursi ha rilevato quanto segue:

"La planimetria catastale della **particella 142 sub. 2** non rappresenta correttamente l'immobile: si evidenziano diverse difformità nella distribuzione interna dei locali e nelle scale interne di collegamento, oltre ad alcune modifiche nelle aperture esterne; inoltre, il piano terra dell'edificio, evidentemente preesistente, oggi adibito a cantina con zona espositiva vini, non è rappresentato; occorrerà procedere con una pratica edilizia in sanatoria per le modifiche evidenziate, oltre ad una pratica DOCFA di variazione catastale.

La planimetria catastale della **particella 142 sub. 3** non rappresenta correttamente l'immobile: si evidenziano alcune difformità nella distribuzione interna dei locali al piano primo e in un'abitazione al piano secondo si segnala la realizzazione di una scala per l'accesso al sottotetto; occorrerà procedere con una pratica edilizia in sanatoria per le modifiche evidenziate, oltre ad una pratica DOCFA di variazione catastale.

Si segnala infine che la **particella 18**, censita unicamente al N.C.T. come ente urbano, nella cartografia risulta graffata al fabbricato di cui al mappale 141; sarebbe opportuno annetterla a quest'ultima oppure censirla autonomamente al N.C.E.U."

Il perito estimatore segnala altresì che parte della copertura del compendio immobiliare è costituita da lastre di fibrocemento (non è noto al perito se si tratti di eternit). Si specifica che, qualora il materiale fosse eternit, sarà necessario provvedere allo smaltimento secondo la normativa vigente.

L'approvvigionamento idrico avviene dal serbatoio pubblico gestito da Pavia Acque ubicato sul mappale 25 di C.T.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Ing. Rosester Licursi in data 14.07.2024 e nella relazione integrativa in data 12.07.2025 avente ad oggetto la verifica delle vie di accesso, elaborati cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trovano pubblicati sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, i costi di rimozione e smaltimento amianto se presente, nonché i costi per le eventuali riduzioni in pristino, ove richieste, per le parti non sanabili, saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente fatta eccezione per il **provvedimento dell'8.05.1908 attinente alla "tutela culturale" emesso sotto il profilo architettonico ai sensi della parte Seconda del D.Lgs. 42/2004 e riguardante una parte dell'immobile in oggetto (la torre del castello).**

La Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio con nota Prot. 13466 del 21.07.2020 - Prot. 15518 del 13.08.2020 ha specificato quanto segue: "Trattandosi di un provvedimento del 1908, lo stesso non è cartografato su mappa, né al momento trascritto in Conservatoria, considerato che solo i provvedimenti successivi all'entrata in vigore della legge 1089/1939 lo sono, pur essendo valido ai termini di legge.

Nelle more di un procedimento di rinnovo della dichiarazione di culturalità occorre considerare che il sistema fortificato inteso nella sua qualità di bene culturale è molto più ampio rispetto alla sola torre citata in notifica, andando a comprendere spazi chiusi e aperti che compongono oggi questo straordinario palinsesto (Sec. XIII primo nucleo), censito nella rilevazione catastale teresiana del 1722 (oratorio, abitazioni, giardino, cortili, muri controterra, …). Sotto il profilo archeologico alla luce delle conoscenze sul complesso edilizio in oggetto, si comunica che per l'antichità di fondazione del nucleo fortificato originario l'immobile presenta rischio archeologico. Pertanto qualsiasi progetto che comporti scavi, anche di minima entità, dovrà essere

esaminato da questa Soprintendenza anche per la valutazione di eventuali interferenze con depositi di interesse archeologico".

Con nota Prot. 7008 del 18.03.2025 La Soprintendenza ha inoltre precisato che, alla luce dell'attestazione dell'esistenza del provvedimento di tutela dell'8.05.1908, l'alienante è tenuto a presentare la denuncia di trasferimento di proprietà ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs 42/2004.

A seguito di quanto sopra, si specifica che il provvedimento di tutela comporta il diritto di prelazione a favore del Ministero dei beni culturali, ai sensi dell'art. 60 e seguenti D. Lgs 42/2004

Ai sensi dell'art 61 D.Lgs 42/2004 la prelazione da parte del Ministero va esercitata entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 e nella pendenza del termine l'atto di alienazione (decreto di trasferimento) rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato procedere alla consegna della cosa.

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

al valore d'asta di Euro 1.190.251,00 (unmilionecentonovantamiladuecentocinquantuno/00) di cui Euro 1.184.063,00 (unmilionecentoottantaquattromilasessantatre/00) per i fabbricati ed Euro 6.188,00 (seimilacentoottantotto/00) per i terreni.

offerta minima Euro 892.688,00 di cui Euro 888.047,00 (ottocentoottantottomilaquarantasette/00) per i fabbricati ed Euro 4.641,00 (quattromilaseicentoquarantuno/00) per i terreni.

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

Si specifica che il trasferimento sarà assoggettato ad imposta di registro in misura ordinaria secondo le aliquote applicate per gli immobili oggetto di cessione.

---=oOo=---

LOTTO DUE

in Comune di **BORGO PRIOLO (PV), Località Stefanago**

Diritto: **piena proprietà**

Complesso di fabbricati costituito da: locale polifunzionale per congressi ed eventi completamente ristrutturato, composto da un grande salone con annessi servizi collegato al piano seminterrato da una scala a chiocciola che conduce alla cantina dedicata alla produzione e vendita del vino, suddivisa in diverse zone

di lavorazione; deposito con officina di circa mq. 340 suddiviso in diversi locali, al piano seminterrato di tale fabbricato si trova una doppia rimessa di circa mq. 72, risulta inoltre annessa area di pertinenza esclusiva di mq. 3.915 circa; stalla con depositi, rimesse e sovrastanti cascinotti per una superficie complessiva di circa 380 mq; in corpo staccato si trova un piccolo fabbricato ad uso deposito a un piano fuori terra, l'area esterna di pertinenza risulta descritta alla sez. B. fg. 19, mapp 146 sub.1 bene comune non censibile; fabbricato ad uso abitazione in condizioni fatiscenti eretto a ridosso della stalla (mapp 146/2), allo stato attuale non accessibile per motivi di sicurezza; completa il complesso immobiliare un appezzamento di terreno di pertinenza di circa mq. 4107.

I beni risultano censiti in C.F. e C.T. del Comune di Borgo Priolo come segue:

Sezione B, Foglio 19, mappale 142 sub. 2, cat. D/10, Località Stefanago snc, PT, Lotto RR, R. C. Euro 1.004,64.

Sezione B, Foglio 19, mappale 142 sub. 3, cat. D/10, Località Stefanago snc, PS1, Lotto RR, R. C. Euro 1.311,00.

La scheda grafica dell'elaborato planimetrico individua un'area esclusiva adibita a cortile/passaggio identificata come mapp 142 sub. 1 bene comune non censibile, comune ai sub. 2 e 3, il tutto insiste su sedime identificato in **C.T. al Fg. 19, mapp 142 Ente Urbano di are 16 e ca 73**.

Sezione B, Foglio 19, mappale 145, cat. D/10, Località Stefanago snc, PT-S1, R. C. Euro 1.474,28.

Il bene insiste su sedime identificato in **C.T. al fg. 19 mapp. 145 Ente Urbano di are 42 e ca 55**

Sezione B, Foglio 19, mappale 144 et 146 sub.2 (graffati), cat. D/10, Località Stefanago snc, PT-1, R. C. Euro 1.020,00

L'area esterna di pertinenza risulta descritta alla sez. B. fg. 19, mapp 146 sub.1 bene comune non censibile

Sezione B, Foglio 19, mappale 146 sub. 3, cat. A/4, cl. 1, vani. 5, superficie catastale mq. 148, Località Stefanago snc, PT-1-2, R. C. Euro 173,01

I mappali 146/2 e 146/3 insistono su sedime identificato in **C.T. al fg. 19 mappa 146 Ente Urbano di are 12 e ca 63.**

Originariamente i beni sopra descritti erano identificati a C.T. al fg. 19 mapp 20 fabbricato rurale di are 50 e ca 90. Con tabella di variazione per tipo mappale del 8.06.2006 Prot. PV0099788 in atti dal 8.06.2006 la particella 20 è stata frazionata originando, i mappali 142 fabbricato rurale di are 16 e ca 73; mapp. 143 fabbricato rurale di are 12 ca 63, mapp. 141 di are 21 e ca 54, quest'ultimo oggetto del lotto 1.

Con il medesimo tipo mappale e contestuale denuncia di costituzione in data 22.06.2006 Prot. PV0110131 in atti dal 22.06.2006 Costituzione n. 1271.1/2006 è stato effettuato l'inserimento in mappa del catasto fabbricati delle attuali particelle 142 sub. 2 e 142 sub. 3 oltre al mapp 142 sub. 1 (cortile) tutte insistenti su sedime identificato al mapp 142 Ente Urbano di are 16 e ca 73.

Il mappale 145 risulta edificato su sedime originariamente censito in C.T. al fg. 19, mapp. 13 di are 42 ca 55 con denuncia di costituzione prot. PV 0241810 in atti dal 24.11.2010, costituzione n. 3432.1/2010, a seguito di tipo mappale del 27.09.2010 Prot. PV0186176 presentato il 24.09.2010, in atti dal 27.09.2010. Il bene insiste su sedime identificato al fg. 19 mapp. 145 Ente Urbano di are 42 e ca 55.

Con il tipo mappale del 27.09.2010 Prot. PV0186176 presentato il 24.09.2010, in atti dal 27.09.2010 sopra citato, inoltre, la particella 143 è stata soppressa e ha generato il mappale 146, Ente Urbano di are 12 e ca 63. Con la medesima denuncia di costituzione prot. PV 0241810 in atti dal 24.11.2010, costituzione n. 3432.1/2010 sono stati originate le particelle 144 graffata alla particella 146 sub. 2 del fg. 19/B e la particella 146 sub. 3 del fg. 19/B

Il sedime pertinenziale risulta identificato in C.T. come segue

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 19 mappale 12, qualità bosco misto, cl. U, are 38, ca 68, R.D. Euro 6,99, R.A. Euro 1,60

Confini in unico corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto:

mappali 134-137-29-19-141-21, strada provinciale 169

Accesso: L'accesso sia pedonale che carraio si pratica da strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169. Si rimanda a quanto accertato dal perito estimatore nella perizia integrativa datata 12 luglio 2025 volta all'approfondimento sulle modalità di accesso ai beni pignorati.

Stato di possesso dei beni: Al momento del sopralluogo del perito e secondo quanto relazionato dal custode giudiziario il compendio era occupato in forza di denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto agrario (comprendente anche immobili estranei alla vendita in oggetto) registrato in data 28.02.2019, e successiva scrittura privata di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27.05.2020 trascritta a Voghera il 28.08.2020 ai n.ri 2387/1801.

I termini di detto contratto sono stati analizzati dal perito estimatore, Ing. Licursi anche in merito alla verifica della viltà del canone, la relativa relazione datata 6.08.2020 si trova depositata agli atti della procedura esecutiva. A seguito di tale verifica il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza in data 16.11.2020, ha dichiarato che il canone è vile per gli effetti di legge con conseguente

inopponibilità al futuro aggiudicatario.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Con riferimento ai fabbricati oggetto del presente lotto **si evidenzia che il perito estimatore, Ing. Rosester Licursi, nell'elaborato peritale depositato in atti e recante la data del 14.07.2024, cui si fa espresso rinvio, ha dichiarato di non poter esprimere un giudizio di conformità (edilizia e urbanistica) dei beni in quanto non è stata in grado di reperire pratiche edilizie**.

Si riporta per intero il paragrafo 8 (pag. 40-41 dell'elaborato peritale) titolato "Accertamento conformità urbanistica e catastale: "L*a scrivente ha provveduto a richiedere le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di stima al Comune di Borgo Priolo, ricevendo come unico riscontro, relativamente al Lotto 2, l'esistenza del Permesso di Costruire n. 14/06 riportante come dati catastali i precedenti (foglio 19 mappale 20) coerenti ala data della richiesta, rilasciato in data 21/10/2006 con prot. N. 3762 a Baruffaldi Giacomo per la "realizzazione di locali ad uso agricolo e agrituristico". La pratica edilizia riguarda per la precisione la particella 142 sub. 2.*

A seguito del sopralluogo effettuato, si segnalano le seguenti difformità rispetto alla pratica edilizia reperita: diversa sagoma e aperture esterne, ampliamento difforme dal progetto, chiusura di zone porticate, realizzazione di terrazzo, modifica nella distribuzione interna dei locali.

Inoltre, si segnala che sia la dichiarazione di fine lavori parziale (prot. N. 3380 del 20/09/2011) che l'istanza di agibilità (prot. N. 3427 del 23/09/2011) sono state rigettate dal Comune per carenze documentali.

La planimetria catastale della particella 142 sub.2 è precedente ai lavori di cui sopra e pertanto non rappresenta conformemente lo stato di fatto.

E' necessario procedere con una pratica edilizia in sanatoria, data la decadenza del titolo originario, e con una pratica PREGEO e DOCFA per la variazione catastale.

Per la particella 142 sub. 3, piano seminterrato della precedente, non sono state reperite pratiche edilizie, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

La planimetria catastale rappresenta correttamente l'unità immobiliare.

Per la particella 145 non sono state reperite pratiche edilizie, pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

La planimetria catastale rappresenta correttamente lo stato di fatto.

Per la particella 146 sub.2 graffata 144 non sono state reperite pratiche edilizie pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

La planimetria catastale non rappresenta correttamente lo stato di fatto in quanto il fabbricato denominato "portico" con "pozzo" risulta oggi demolito; è necessario predisporre una pratica PREGEO e una pratica DOCFA per la variazione catastale.

Per la particella 146 sub.3 non sono state reperite pratiche edilizie pertanto non è possibile esprimere un giudizio di conformità.

La planimetria catastale rappresenta correttamente la consistenza e le aperture esterne dell'immobile; non è stato possibile accedervi all'interno per motivi di sicurezza.

Si ritiene congruo un costo di € 9.000,00 per le pratiche di regolarizzazione edilizia e catastale delle difformità segnalate; tale importo sarà decurtato dal valore finale stimato per i beni, mentre le eventuali sanzioni dovranno essere determinate al momento di presentazione delle pratiche; eventuali ulteriori costi di regolarizzazione per difformità al momento non rilevate o non rilevabili si ritengono compresi nel deprezzamento finale applicato al valore dei beni per assenza di garanzia per vizi e difetti"

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall'Ing. Rosester Licursi in data 14.07.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Si segnala: quanto al mapp. 142 sub. 2 che l'impianto di riscaldamento non è stato completato; quanto al mapp. 145 la presenza di eternit sul manto di copertura, oltre che la presenza di fessurazioni nel pavimento al piano terra; quanto la mapp 146 sub. 3 il perito estimatore riferisce trattarsi di fabbricato ad uso abitativo in condizioni fatiscenti e non accessibile per motivi di sicurezza.

Tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, i costi di rimozione e smaltimento eternit, nonché i costi per le eventuali riduzioni in pristino, ove richieste, per le parti non sanabili, saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente. Fatta eccezione per il procedimento di rinnovo della dichiarazione di culturalità ad opera della Soprintendenza archeologia-belle arti e paesaggio, il cui incipit è in itinere, volto all'estensione del provvedimento di tutela risalente all'anno 1908, a tutto il complesso fortificato (oggetto del Lotto 1) ed ai locali accessori (oggetto del presente Lotto 2).

L'interesse da parte del Ministero della Cultura per la tutela dei beni staggiti comporta il diritto di prelazione a favore del Ministero dei beni culturali, ai sensi dell'art. 60 e seguenti D. Lgs 42/2004

Ai sensi dell'art 61 D.Lgs 42/2004 la prelazione da parte del Ministero va esercitata entro 60 giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'art. 59 e nella pendenza del termine l'atto di alienazione (decreto di trasferimento) rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato procedere alla consegna della cosa.

Si specifica che il presente vincolo non è stato indicato nell'elaborato peritale.

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

al valore d'asta di € 414.000,00 (quattrocentoquattordicimila/00)

offerta minima € 310.500,00 (trecentodiecimilacinquecento/00)

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

---=oOo=---

LOTTO TRE

in Comune di **BORGO PRIOLO (PV)**

Diritto: **piena proprietà**

Terreni agricoli con superficie catastale totale di Ha 24.89.42 (superficie agricola utilizzata Ha 24.88.63 fonte GIS) attualmente coltivati a foraggere destinate all'alimentazione zootecnica e a viticoltura per la produzione di vini.

I beni risultano censiti in C.T. del Comune di Borgo Priolo come segue:

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18 mappale 247,

Porz. AA qualità prato, classe U, are 04, ca 00, RD € 4,85, R.A. € 2,58

Porz. AB qualità vigneto, classe 3, are 20, ca 00, RD € 11,36, R.A. € 15,49

Porz. AC qualità seminativo, classe 3, are 21, ca 09, RD € 13,07, R.A. € 10,89

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18, mappale 249, qualità vigneto, cl. 2, ha 1, are 00, ca 00, R.D. Euro 116,20, R.A. Euro 98,13.

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18, mappale 252, qualità seminativo, cl.3, ha 6, are 64, ca 41, R.D. Euro 411,77, R.A. Euro 343,14

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18, mappale 253,

Porz. AA qualità seminativo, classe 4, are 03, ca 00, RD € 1,01, R.A. € 1,16

Porz. AB qualità vigneto, classe 3, ha 1, are 76, ca 05, RD € 100,01, R.A. € 136,38

Porz. AC qualità bosco misto, classe U, ha 14, are 25, ca 37, RD € 257,65, R.A. € 58,89

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18, mappale 271,

Porz. AA qualità vigneto, classe 3, are 5, ca 08, RD € 2,89, R.A. € 3,94

Porz. AB qualità bosco ceduo, classe 1, are 53, ca 89, RD € 12,52, R.A. € 1,95

Sezione STAGHIGLIONE Foglio 18, mappale 272, qualità bosco misto, cl. U, are 16, ca 53, R.D. Euro 2,99, R.A. Euro 0,68

Confini a corpo da nord ad ovest secondo la mappa di catasto terreni:

Nord: mappali 247,275,485,304,242,150,264,154; Est: mappali 5,6 e 139; Sud: mappali 12,254,255,23,256,13,15,257,363; Ovest: mappali 154,250,273,251,330,276,270,235,310,233,232, 231 e 230.

Accesso: L'accesso si pratica dalla SP 169 immettendosi nella carrareccia per Casaresca all'altezza della cappelletta votiva (come indicato a pag. 4 della perizia dell'agronomo Dott. Mauro Bianchi allegata alla perizia di stima depositati in atti)

Stato di possesso dei beni: : Al momento del sopralluogo del perito i mappali 247,249,252,253 e 271 erano occupati in forza di denuncia di contratto verbale di locazione ed affitto agrario (comprendente anche immobili estranei alla vendita in oggetto) registrato in data 28.02.2019, e successiva scrittura privata di ripetizione di contratto di affitto agrario del 27.05.2020 trascritta a Voghera il 28.08.2020 ai n.ri 2387/1801.

I termini di detto contratto sono stati analizzati dal perito estimatore, Ing. Licursi anche in merito alla verifica della viltà del canone, la relativa relazione datata 6.08.2020 si trova depositata agli atti della procedura esecutiva. A seguito di tale verifica il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza in data 16.11.2020, ha dichiarato che il canone è vile per gli effetti di legge con conseguente inopponibilità al futuro aggiudicatario.

Il mapp. 272 si trova invece nella disponibilità della debitrice esecutata.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Secondo quanto certificato dal perito estimatore nella relazione peritale datata 14.07.2024 , il piano di governo del territorio vigente alla data di formazione della perizia, classifica i terreni in oggetto come segue:

mapp. 247 Zona A3-Ambito di valore paesistico ambientale ecologico; parte del mappale inserita in fascia forestale e boschi – PTCP-SIBA-Dusaf 2.1

mappale 249 Zona A3- Ambito di valore paesistico, ambientale ecologico;

mapp. 252 Zona A3-Ambito di valore paesistico ambientale ecologico; parte del mappale inserita in fascia forestale e boschi – PTCP-SIBA-Dusaf 2.1

mapp. 253 Zona A3-Ambito di valore paesistico ambientale ecologico; parte del mappale inserita in fascia forestale e boschi – PTCP-SIBA-Dusaf 2.1; parte del mappale inserita in area di rispetto di 150 m. dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua art142 lett c) D.Lgs 42/2004.

mapp. 271 Zona A3-Ambito di valore paesistico ambientale ecologico; parte del mappale inserita in fascia forestale e boschi – PTCP-SIBA-Dusaf 2.1

mapp. 272 Zona A3-Ambito di valore paesistico ambientale ecologico; parte del mappale inserita in fascia forestale e boschi – PTCP-SIBA-Dusaf 2.1

Si richiamano le segnalazioni effettuate dal perito estimatore Ing. Rosester Licursi e dal perito agronomo Dott. Stefano Bianchi in relazione alle colture e stato dei vigneti, nelle rispettive relazioni peritali che si trovano pubblicate unitamente al presente avviso di vendita.

Si precisa che gli immobili pignorati saranno posti in vendita nella consistenza e sulla base della documentazione catastale e urbanistica indicata nella perizia di stima redatta dall' Ing. Rosester Licursi in data 14.07.2024, elaborato cui si rimanda anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali e che si trova pubblicata sul sito www.tribunale.pavia.it, unitamente alla delega di vendita.

Per quanto di pertinenza dei beni oggetto del presente lotto si precisa che tutti i costi per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, i costi di rimozione e smaltimento amianto, nonché i costi per le eventuali riduzioni in pristino, ove richieste, per le parti non sanabili, saranno a esclusivo e totale carico degli aggiudicatari, senza possibilità di ripetizione degli importi nei confronti della procedura. Di ciò si è tenuto conto nella determinazione del valore da porre a base d'asta.

Vincoli giuridici

Non risultano vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

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

al valore d'asta di Euro 125.250,00 (centoventicinquemiladuecentocinquanta/00)

offerta minima Euro 93.937,00 (novantatremilanovecentotrentasette/00)

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

---=oOo=---

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 la società ASTALEGALE.NET S.P.A. tramite il proprio portale www.spazioaste.it

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

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

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 € 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.

[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.

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 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. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione deve essere versata esclusivamente con unico bonifico sul conto corrente IBAN IT67E0844023000000000271879 intestato a TRIBUNALE DI PAVIA RGE 439/2019, acceso presso la Banca BCC Carate Brianza con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare 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, vale a dire entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per l'esame delle offerte.

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

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

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

7. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

8. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

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

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 ad € 100.000,00
- € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
- € 1.243,00 per acquisiti 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*

R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento, che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

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

A V V E R T E

1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisito;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che, avvenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.

I N F O R M A

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

ASSISTENZA

Gestore incaricato delle vendite per la presente procedura è:

Astalegale.net.spa

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

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

Pavia, 15 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Annamaria Silvano