Tribunale di Pavia

Ufficio esecuzioni immobiliari
G.E. dott. Antonio Codega
procedura esecutiva immobiliare **R.G. N. 4608/2024**
custode giudiziario: **IVG di Pavia e Lodi**
Tel. 0382-539013 e-mail immobiliare@ivgpavialodi.it

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

PRIMO ESPERIMENTO

La dottoressa **Stefania Sandri**, nominata Professionista Delegato (referente della procedura) dal Tribunale con ordinanza in data 27.05.2025, con studio in Casteggio (PV) Via Console Marcello 19/B – Complesso Villa Geoklima

AVVISA CHE

tramite il portale **www.spazioaste.it** **martedì 18 novembre 2025,**
alle ore 15:00, per il lotto uno,
alle ore 16:00, per il lotto due,
alle ore 17:00, per il lotto tre,
avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni

LOTTO 1

costituito da due corpi.

CORPO A

Descrizione dell'immobile
in Comune di Fortunago (PV), Via della Boatta n.2, piena proprietà ½+ ½
Sono comprese in questo lotto le seguenti unità:

Locali uso Ristorante:
locali ultimo uso ristorante/pizzeria posti al piano terreno, composti da due sale comunicanti, locale con forno, un ampio locale sul retro, cucina, zona servizi, deposito, centrale termica, porticato in legno lato strada. Risulta esserci area pertinenziale da intendersi comune con il bene di cui al successivo Corpo B.
Gli immobili risultano così censiti al NCEU Comune di Fortunago:

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

Locale Ristorante :
-Foglio 4, map. 162, sub. 3,
-Foglio 4, map. 171
via Valle della Boatta n.2, piano T - cat. C/1, classe 2 – MQ 180 - sup. catastale totale mq. 217 – RC. €. 1.794,17

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale e riferita al lotto nel suo insieme, quindi alla particella catastale di Catasto Terreni : mapp. 155, 161, via della Boatta, mapp. 163, 157, 159 tutti fg. 4 di Fortunago

Si deve precisare che SOLO nell'identificazione catastale del bene è stato omesso il mapp. 171 e lo stesso è indicato solo come Fg. 4 particella 162 sub. 3

Stato di possesso dei beni

I beni interessati risultano liberi e non utilizzati.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali

*Accertamento conformità urbanistico edilizia

Si veda nelle pratiche edilizie.

*Accertamento conformità catastale

La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

Vincoli giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna che risulti trascritta

Atti di asservimento urbanistico: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**

Altre limitazioni d'uso: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part.,
-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part.
-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part
-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. dichiarato inefficace nei confronti di UBI
-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di UBI BANCA dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Pratiche Edilizie:

-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 per "costruire una casa d'abitazione colonica".
-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 per "ampliamento piano interrato fabbricato esistente".

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

-Richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l'ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell'01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura "autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell'esercizio esistente".

Si possono riscontrare le seguenti difformità:

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale, lato strada "prospetto principale", l'edificio ha un'altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuori terra; sul prospetto di valle dell'elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;

-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale è prevista un'altezza costante di ml. 2,60, nella realtà varia da ml. 2,37 a ml. 2,73, diversa distribuzione spazi interni, diversa posizione e consistenza aperture esterne, lievi differenze sulle misure esterne perimetrali, diversa destinazione d'uso (la C.E. è per la costruzione di una casa colonica ed il piano seminterrato deve intendersi accessorio);

-con la C.E. 126/77 viene prevista la costruzione dell'ampliamento sul retro ma, a fianco del fabbricato esistente viene dato per esistente un "garage" di cui al C.T.U. non è stato dato alcun titolo abilitativo; inoltre, di fatto non c'è un garage ma il corpo servizi; sempre rispetto alla predetta C.E. si deve segnalare una diversa distribuzione degli spazi interni, una parziale diversa presenza di aperture esterne;

-dalla documentazione acquisita, non c'è piena evidenza della destinazione commerciale di tutto l'immobile, la cui zona centrale "bar-pizzeria" ha peraltro un'altezza di ml. 2,37, ampiamente inferiore a quella minima per poter esercitare attività commerciali;

-non risulta titolo abilitativo per il porticato lato strada.

Le difformità rilevate sono sostanziali

Vista la varietà, l'interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.

A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all'eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all'amministrazione competente che, in caso di esisto positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.

Data l'onerosità di tale prestazione, nell'interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.

Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale, nella misura del 38% del valore, indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

Attestato di prestazione energetica

Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

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

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)

CORPO B

Descrizione dell'immobile

in Comune di Fortunago (PV), Via della Boatta n.2, piena proprietà ½+ ½

Sono comprese in questo lotto le seguenti unità:

Unità abitativa:

posta al primo piano, composta da salotto, cucina, due camere, due locali, un bagno, un secondo bagno piccolo, tre ripostigli, un ingresso, due disimpegni, un terrazzo coperto, un porticato, un ballatoio in ingresso. Con area pertinenziale da in tendersi comune con il CORPO A.

Gli immobili risultano così censiti al NCEU Comune di Fortunago:

Unità abitativa :

-Foglio 4, map. 162, sub. 4,

via Valle della Boatta n.2, piano 1 - cat. A/3, classe 3 –vani 7,5 - sup. catastale totale mq. 203 – escluse aree scoperte- RC. €. 387,34

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale e riferita al lotto nel suo insieme, quindi alla particella catastale di Catasto Terreni : mapp. 155, 161, via della Boatta, mapp. 163, 157, 159 tutti fg. 4 di Fortunago

Stato di possesso dei beni

I beni interessati risultano occupati dal debitore esecutato con la famiglia.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

La conformazione dell'immobile sull'estratto di mappa non corrisponde allo stato di fatto e non c'è corrispondenza fra quanto indicato sull'estratto di mappa e l'elaborato planimetrico, neanche per la identificazione dei mappali

*Accertamento conformità urbanistico edilizia

Si veda nelle pratiche edilizie.

*Accertamento conformità catastale

La scheda catastale non corrisponde del tutto allo stato di fatto.

Vincoli giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna che risulti trascritta

Atti di asservimento urbanistico: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**

Altre limitazioni d'uso: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part.,

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part.

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part

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

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. dichiarato inefficace nei confronti di UBI
-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di UBI BANCA dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Pratiche Edilizie:
-Licenza di nuova costruzione n. 5/66 prot. 472 rilasciata in data 01 Giugno 1966 per "costruire una casa d'abitazione colonica".
-Concessione edilizia n. 126/77 rilasciata in data 13.02.1977 per "ampliamento piano interrato fabbricato esistente".
-Richiesta di agibilità datata 29.12.77, del decreto di agibilità del 25.02.1978, della richiesta 09.02.78 per destinare l'ampliamento a salone per pizzeria, tavola calda, di richiesta documentazione integrativa da parte del Comune dell'01.06.1978, di computo metrico depositato il 12.07.78, di agibilità 27.10.1978 con la dicitura "autorizza costruzione di cui sopra per la parte destinata ad ampliamento dell'esercizio esistente".
-Concessione edilizia n. 139/77 rilasciata in data 08.09.1977 per "costruzione di porticato a copertura di fabbricato sottostante".
-Concessione edilizia pratica n. 3/87 rilasciata in data 29.04.1987 per "realizzazione nuovi locali di servizio nell'interno del fabbricato esistente".
-Concessione edilizia pratica n. 19/92 rilasciata in data 30.12.1992 "copertura di terrazzo esistente".
Si possono riscontrare le seguenti difformità:
-rispetto alla licenza n. 5/66, sull'elaborato progettuale, lato strada "prospetto principale", l'edificio ha un'altezza di ml. 4,40, nella realtà sporge di due piani interi fuoriterra; ciò comporta anche il fatto che, per realizzare l'accesso all'abitazione, è stata costruita una scala esterna (con possibili conseguenze in materia di rispetto delle distanze dalla strada) in luogo dei sette scalini previsti ed è stato ampliato il ballatoio lato strada, con le stesse possibili conseguenze; di dette opere il C.T.U. non ha trovato il titolo abilitativo. Sul prospetto di valle dell'elaborato progettuale si vede la scala di 7 scalini con il terreno più alto;
-rispetto alla licenza n. 5/66, per la porzione interessata, c'è una diversa distribuzione degli spazi interni, la mancanza del balcone in lato sud, una diversa consistenza e numero di aperture esterne, oltre a quanto già evidenziato al punto precedente.
-con la C.E. 139/77 viene prevista la costruzione del porticato sul retro, di altezza pari a ml. 3,50 alla capriata. Il C.T.U. ha rilevato un'altezza media indicativa di ml. 3,98; si evidenzia che sotto al porticato non c'è volume edificato mentre in realtà in loco risulta eseguito l'ampliamento dell'appartamento in lato ovest;
-con la C.E. 3/87 viene prevista la realizzazione di locali di servizio (ampliamento in lato ovest) definiti "nell'interno del fabbricato esistente" ma il C.T.U. non ha riscontrato la p.e. che ha previsto la realizzazione di detto volume chiuso, quindi il tamponamento perimetrale, bensì il porticato di cui al punto precedente. Inoltre, rispetto all'elaborato progettuale, c'è difformità nella distribuzione interna e nella destinazione d'uso dei locali, diversità nell'altezza interna di fatto pari a ml. 2,66 mentre in progetto è pari a ml. 2,70, diversità nel numero delle aperture esterne, mancanza del RAI nel locale progettualmente definito "camera", lievi differenze di ingombro inteso come dimensioni esterne;

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

-con la C.E. 19/92 viene prevista la copertura del terrazzo in lato sud ma il C.T.U. non ha trovato pratiche con cui il terrazzo stesso è stato licenziato; si rileva infatti che lo stesso è sovrastante al corpo servizi dell'immobile di cui al corpo A per la cui realizzazione non si è trovata alcuna pratica edilizia. Si evidenzia poi che nell'eseguire la predetta copertura si è compromesso il RAI della camera ivi aggettante;
-non risulta il titolo abilitativo per la struttura posticcia confinante con il porticato.
Le difformità rilevate sono sostanziali, ancor più se l'ampliamento realizzato con la C.E. 3/87 dovesse essere inteso come nuovo volume.
Il C.T.U. ha chiesto conferma che la licenza 5/66 sia riferita all'immobile di interesse, sostanzialmente per la questione altezza lato strada, ma pur avendo eseguito uno specifico accesso al Comune di Fortunago in data 18 Febbraio 2022 non ha ricevuto riscontri di altre pratiche edilizie.
Vista la varietà, l'interdipendenza delle difformità rilevate e le incertezze evidenziate il C.T.U. non è nella condizione di formulare una risposta in merito al quesito sulla sanabilità poiché la verifica preliminare alla sanatoria delle difformità rilevate (in particolare quelle che dovessero implicare una variazione di volume, superficie utile/accessoria), richiederebbe elementi certi che allo stato non si hanno.
A fronte di ciò si ritiene giustificato indicare che, per ottenere un responso certo in merito all'eventuale sanabilità, sarebbe certamente auspicabile richiedere un parere preventivo all'amministrazione competente che, in caso di esisto positivo, costituirebbe un titolo certo per poter successivamente richiedere ed ottenere la sanatoria. Se non fosse possibile richiedere il parere preventivo occorrerebbe affrontare direttamente la sanatoria.
Data l'onerosità di tale prestazione, nell'interesse della procedura si ritiene giustificato demandare tale incombenza a specifico incarico del Giudice qualora la procedura lo ritenga necessario.
Allo stato appare giustificato tenere conto di un deprezzamento degli immobili, stimato forfettariamente a percentuale nella misura del 50% indipendentemente dalla possibilità di ottenere la sanatoria, che quindi provi a tener conto degli eventuali costi di ripristino, adeguamento, sanatoria.

Attestato di prestazione energetica
Con delibera di giunta n. X/3868 del 17/07/2015 (punto 3/b dell'allegato) la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione ed allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive concorsuali.

al valore d'asta di € 110.720,00 (centodiecimilasettecentoventi/00)
offerta minima € 83.040,00 (ottantatremilazeroquaranta/00)

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

LOTTO 2

Descrizione dell'immobile
in Comune di Fortunago (PV), Via del Municipio n.9, piena proprietà ½+ ½
Sono comprese in questo lotto le seguenti unità:

Unità abitativa:

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

posta al piano terreno (la parte retrostante potrebbe essere seminterrata), composta da soggiorno, camera, cuoci-vivande, bagno.

Gli immobili risultano così censiti al NCEU Comune di Fortunago:

Unità abitativa:

-Foglio 5, map. 426, sub. 2, Via del Municipio - cat. A/3 cl. 1 vani 1,5 Superficie catastale totale mq. 35, totale escluse aree scoperte mq. 35, Rendita € 56,55

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla scheda catastale: propr. terzi, affaccio su spazio aperto, prop. Terzi

Stato di possesso dei beni

Alla data del sopralluogo eseguito in data 22 Dicembre 2021 l'immobile non era occupato. Il debitore esecutato ha riferito che lo stesso è di norma abitato da una parente senza contratto, quindi non opponibile alla procedura.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

*Accertamento conformità urbanistico edilizia

Si veda nelle pratiche edilizie.

*Accertamento conformità catastale

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Si segnala solo che fra il soggiorno ed il cuoci-vivande non c'è alcuna porta

Vincoli giuridici

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna che risulti trascritta

Atti di asservimento urbanistico: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**

Altre limitazioni d'uso: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part.,

-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part.

-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part

-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. dichiarato inefficace nei confronti di UBI

-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di UBI BANCA dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Pratiche Edilizie:

Nessuna pratica è stata acquisita per il bene di cui al presente lotto 2. La richiesta di accesso agli atti eseguita non ha dato riscontro di pratiche relative all'immobile.

Lo stesso, però, deve intendersi eseguito in epoca remota, quindi l'assenza di pratiche non deve far ritenere l'immobile abusivo.

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

Il C.T.U. non è in grado di valutare quando sia stata creata l'attuale distribuzione interna. Prudenzialmente, in sede di valutazione, si applicherà una minima percentuale di deprezzamento pari al 10 %per eventuali opere eseguite senza titolo.
Si devono segnalare alcune criticità rispetto alla vigente normativa, quali l'assenza di vespaio aerato, un'altezza interna pari a ml. 2,57, quindi inferiore a quella minima oggi richiesta per avere l'agibilità dei locali fissata in ml. 2,70, la presenza di un bagno cieco e sprovvisto di antibagno, la ridotta superficie di alcuni locali inferiore a quelle minime oggi previste da normativa, la presenza della sola porta/finestra che funge anche da accesso nel soggiorno che potrebbe non computare al fine del calcolo del RAI.

La scheda catastale corrisponde allo stato di fatto. Si segnala solo che fra il soggiorno ed il cuoci-vivande non c'è alcuna porta

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 € 16.500,00 (sedicimilacinquecento/00)
offerta minima € 12.375,00 (docidimilatrecentosettantacinque/00)

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

LOTTO 3

Descrizione dell'immobile
in Comune di Fortunago (PV), piena proprietà ½+ ½
Sono comprese in questo lotto le seguenti unità:

Appezzamento di terreno con la seguente destinazione urbanistica: "ambiti agricoli E1 con parte in fascia di rispetto stradale e applicazione art. 142 territori coperti da foreste e boschi (lettera g)." Trattasi di terreno avente la seguente Destinazione Urbanistica (vedasi CDU) : "Ambiti Agricoli E1 con parte in fascia di rispetto stradale e applicazione art. 142 territori coperti da foreste e boschi (lettera g)"

Gli immobili risultano così censiti al NCEU Comune di Fortunago – Catasto Terreni

-Foglio 4, map. 168, pascolo BM BM cl U superficie ha. 0.26.20 R.D. € 0,54 R.A. 0,54

-Coerenze, da nord in senso orario, con riferimento alla mappa catastale: mapp. 167, 86, 87, 88 pubblica via.

Stato di possesso dei beni
Non risultano in essere contratti di affitto, come riferito dal debitore esecutato.

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastali

Conformità edilizia

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

Il C.T.U., in data 14 Ottobre 2021, inoltrava al Comune di Fortunago la richiesta di accesso agli atti con cui chiedeva di poter prendere visione di eventuali pratiche edilizie, sanatorie, condoni richieste dai vari proprietari che si sono susseguiti nel tempo e di due pratiche edilizie di cui si sono acquisiti gli estremi
Con la richiesta di accesso agli atti veniva richiesto anche il CDU del bene di cui al lotto 3. Per il bene in esame, trattandosi di un terreno, si deve fare riferimento al solo CDU.
In data 10 Gennaio 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Fortunago, dove acquisiva il CDU.

Vincoli giuridici
Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: nessuna che risulti trascritta, **tranne quelle successivamente indicate**
Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: nessuna che risulti trascritta
Atti di asservimento urbanistico: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame., **tranne quelli successivamente indicati**
Altre limitazioni d'uso: nessuno che risulti trascritto sul bene in esame
-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 25.02.2015 ai n.ri 915 reg.gen. 96 reg. part.,
-Ipoteca giudiziale iscritta a Voghera in data 03.07.2015 ai n.ri 3723 reg.gen. 413 reg. part.
-Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Ufficiale Giudiziario di Pavia n. rep. 4512 del 06.06.2018 - trascritto a Voghera in data 20.07.2018 ai nn. 5378 reg. gen. e 3895 reg. part
-Costituzione di fondo patrimoniale a rogito notaio Francesco Girolamo Accolla del 19.02.2014 rep. 293899/23851 trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011 reg.gen. 825 reg.part. dichiarato inefficace nei confronti di UBI
-Domanda giudiziale trascritta a Voghera il 26.03.2018 ai n.ri 2311 reg. gen. 1701 rep.part. derivante da domanda giudiziale Tribunale di Pavia del 05.03.2018 rep. 1450 tesa ad accertare l'inefficacia nei confronti di UBI BANCA dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale trascritto a Voghera il 20.02.2014 ai nn. 1011/825.

Pratiche Edilizie:
Si veda il punto della conformità

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 € 3.340,00 (tremilatrecntoquaranta/00)
offerta minima € 2.505,00 (duemilacinquecentocinque/00)

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

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

[A]
DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA

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

1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

- le offerte di acquisto dovranno essere depositate in via telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi;
- ammessi a depositare le offerte telematiche tramite l'apposito modulo ministeriale, al quale si accede dal portale del gestore, sono esclusivamente l'offerente (che non può essere il debitore e gli altri soggetti per legge non ammessi alla vendita) ovvero il suo procuratore legale, cioè l'avvocato, ai sensi degli artt. 571 e 579 c.p.c., onerati (salvo esenzione) del pagamento del bollo[1] in via telematica; offerte depositate da altri saranno dichiarate inammissibili;
- le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

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

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

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

d) il numero o altro dato identificativo del lotto;

e) la descrizione del bene;

f) l'indicazione del referente della procedura;

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

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

i) l'importo versato a titolo di cauzione;

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

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

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

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

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in 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

[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.

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

tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

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

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

Art. 15

Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

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

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

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta deve quindi riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che quanto non previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

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

b) quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;
e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);
f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);
g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:
• bonifico attestante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata), del documento di identità dell'offerente e del coniuge o unito civilmente in comunione legale dei beni; qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e delle relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge, autenticata da pubblico ufficiale;
• procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;
• procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
• visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
• dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima.

4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a TRIBUNALE DI PAVIA RG 4608/2024, acceso presso la **Cassa Rurale ed Artigiana di Binasco - Credito Cooperativo S.C.**, Viale Giacomo Matteotti, 50 27100 Pavia (PV), **IBAN IT 95 Q 08386 11300 000 000 375164**, con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

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

5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, **che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; *la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo*; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO

In caso di aggiudicazione, il termine (non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile) per il deposito del saldo del prezzo e delle spese (imposta di registro ipotecaria e catastale, eventuale IVA, eventuali spese di trascrizione del decreto di trasferimento, contributo sul compenso del delegato) sarà comunque quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario. Nell'ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle ulteriori spese dovrà essere effettuato comunque entro 120 giorno dall'aggiudicazione.

8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

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

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

9. ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

[B]

DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
- € 968,00 per 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. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso delegato) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.
5. Si avvisa che si deve evitare il versamento del saldo prezzo tra il 20 luglio ed il 31 agosto considerate le difficoltà di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento che potrebbero insorgere per la ridotta presenza del personale nel periodo feriale, sia presso la cancelleria esecuzioni, sia presso le altre amministrazioni interessate.

[C]

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

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 alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

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

AVVERTE

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

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

2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 bis c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimati.
5.che ai sensi dell'art.177 disp. att. c.p.c. l'aggiudicatario inadempiente deve essere condannato al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita.

INFORMA

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

Casteggio, 26.07.2025

Il Professionista Delegato

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