



TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

## AVVISO DI VENDITA

Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 16/2021+493/2021**

## IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

### HA DELEGATO

le operazioni di vendita al professionista Dott. Emanuele Carnevale Schianca con studio in Vigevano, Via D'Avalos 22

### DISPONENDO

di procedersi alle operazioni di vendita del compendio pignorato come appresso descritto.

\* \* \* \* \*

### Descrizione degli immobili

<b>LOTTO 1</b>
----------------

Piena proprietà in **Comune di Torrazza Coste (PV)**, Via Marconi snc, di un'abitazione di 222 mq, escluse aree scoperte, composta da due piani fuori terra, un piano interrato e terreno pertinenziale

Identificato al N.C.E.U del predetto Comune:

Foglio 517, mappali 517-519 (graffati), categoria A/4, classe 2, vani 10, rendita Euro 402,84

Coerenze:

Nord: mapp. 412 altra proprietà;

Est: mapp. 277 altra proprietà;

Sud: mapp. 518/208 altra proprietà;

Ovest: mapp. 516/518;

### Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

### Accertamento conformità urbanistico-edilizia

Non conforme.

La situazione reale dello stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati grafici allegati alla DIA e l'abitazione non è collegata alla fognatura comunale.

### Accertamento conformità catastale

Non conforme.

Sono presenti diverse difformità tra la pianta catastale depositata e lo stato dei luoghi.

### **LOTTO 2**

Piena proprietà in **Comune di Borgoratto Mormorolo** (PV), Strada provinciale 38, di:

- Terreno  
Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:  
Foglio 20, particella 151, qualità incolt. prod., classe 3, Superficie are 20 ca 66 (2.066,00 mq), r.d. Euro 0,11, r.a. Euro 0,11
- Terreno  
Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:  
Foglio 20, particella 178, qualità vigneto, classe 3, Superficie are 26 ca 68 (2.668,00 mq), r.d. Euro 14,47, r.a. Euro 20,67

#### Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

#### Certificato di destinazione Urbanistica

I terreni sono inseriti all'interno del PGT vigente come Aree Agricole produttive.

### **LOTTO 3**

Piena proprietà in **Comune di Codevilla** (PV) di:

- Terreno  
Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:  
Foglio 11, particella 7, qualità vigneto, classe 1, Superficie are 23 ca 11 (2.311,00 mq), r.d. Euro 41,18, r.a. Euro 41,18

#### Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

#### Certificato di destinazione Urbanistica

Il terreno è inserito all'interno del PGT Vigente come Piano delle Regole come Ambiti destinati all'attività agricola.

Rispetto all'ambito statale-regionale (N.T.A. artt. 21-43), è inserito come ambito di valorizzazione dell'appennino.

### **LOTTO 4**

Piena proprietà in **Comune di Colli Verdi - Sez. Ruino** (PV), Località Canavera di

- Fabbricato diroccato ed a rustico di 65 mq al piano terra.  
Identificato al N.C.E.U del menzionato Comune:  
Foglio 1, mappale 130, sub 3, - 546 (graffati), categoria D/10, rendita Euro 171,90  
Coerenze:

Nord: strada comunale;  
Est: mapp. 129 e cortile di pertinenza;  
Sud: mapp. 125-124;  
Ovest: mapp 132-134 e cortile di pertinenza.

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Accertamento conformità urbanistico-edilizia e catastale

Non conforme.

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 18, qualità vigneto, classe 3, Superficie are 08 ca 52 (852,00 mq),  
r.d. Euro 3,52 r.a. Euro 6,38

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi  
nella Rete Ecologica Comunale

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 19, qualità vigneto, classe 3, Superficie are 13 ca 66 (1.366,00 mq),  
r.d. Euro 5,64 r.a. Euro 10,23

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi  
nella Rete Ecologica Comunale

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 35, qualità semin arbor, classe 5, Superficie are 18 ca 84 (1.884,00  
mq), r.d. Euro 4,87 r.a. Euro 6,81

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA), Corridoi nella Rete Ecologica Comunale

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 51, qualità vigneto, classe 3, Superficie are 11 ca 10 (1.110,00 mq), r.d. Euro 4,59 r.a. Euro 8,31

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 164, qualità seminativo, classe 4, Superficie are 9 ca 81 (981,00 mq), r.d. Euro 2,79 r.a. Euro 3,04

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' inserito in un tessuto urbano consolidato residenziale a bassa densità - TRB (Art. 23 NTA) e si definisce in Tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 1, particella 206, qualità vigneto, classe 3, Superficie are 21 ca 87 (2.187,00 mq), r.d. Euro 9,04 r.a. Euro 16,38

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 2, particella 2, qualità vigneto, classe 2, Superficie are 13 ca 13 (1.313,00 mq),  
r.d. Euro 11,19 r.a. Euro 12,21

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 2, particella 3, qualità vigneto, classe 2, Superficie are 34 ca 42 (3.442,00 mq),  
r.d. Euro 29,33 r.a. Euro 32,00

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

- Terreno

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 2, particella 176, qualità vigneto, classe 2, Superficie are 31 ca 42 (3.142,00 mq),  
r.d. Euro 26,77 r.a. Euro 29,21

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)  
Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

### **LOTTO 5**

Piena proprietà in **Comune di Colli Verdi - Sez. Montù Berchierelli (PV)** di:

- **Terreno**

Identificato al Catasto Terreni del menzionato Comune:

Foglio 02, particella 63, qualità vigneto, classe 2, Superficie are 35 ca 75 (3.575,00 mq), r.d. Euro 33,23, r.a. Euro 33,23

Stato di possesso del bene

L'immobile è occupato dal debitore in virtù di un contratto di affitto agrario.

**Il citato contratto di affitto non è opponibile.**

Certificato di destinazione Urbanistica

E' definito come tessuto agricolo - TA (Art. 27 NTA) ed Aree di Consolidamento dei caratteri naturalistici CN (Art. 30 NTA)

Ambito boscato - Boschi di latifoglie a densità media e alta (Art. 34 NTA)

Reticolo idrico minore (Art. 37 NTA).

Vincoli giuridici

Attualmente non sono presenti vincoli ma potrebbe essere necessario costituire una servitù di passaggio sulla particella confinante n. 277 così da poter accedere all'edificio ricadente sul foglio 9 e particelle graffate 517-519.

**Il tutto come meglio descritto in CTU anche in ragione di eventuali oneri accessori e/o difformità urbanistico/catastali cui si rimanda e pubblicato sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it) unitamente alla delega di vendita**

\* \* \* \* \*

Il Professionista Delegato, in conformità ai protocolli depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Pavia, premesso:

- che il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi con la modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA;
- che, conseguentemente, gli offerenti potranno, a loro scelta, procedere a presentare offerte e cauzione sia su supporto cartaceo che su supporto telematico;

### **AVVISA**

che il Giudice dell'Esecuzione ha ordinato la **vendita** dei beni immobili sopra descritti e fissa la vendita presso lo Studio di **Vigevano, Via D'Avalos 22** come segue:

- LOTTO 1:** 28 GENNAIO 2025 alle ore 10.00 al prezzo base di Euro 124.725,00 (centoventiquattromilasettecentoventicinqueeuro/00). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 93.543,75 (novantatremilacinquecentoquarantatreeuro/75)
- LOTTO 2:** 28 GENNAIO 2025 alle ore 11.00 al prezzo base di Euro 4.688,22 (quattromilaseicentoottantottoeuro/22). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 3.516,17 (tremilacinquecentosedicieuro/17);
- LOTTO 3:** 28 GENNAIO 2025 alle ore 12.00 al prezzo base di Euro 3.743,82 (tremilasettecentoquarantatreeuro/82). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 2.807,87 (duemilaottocentosetteeuro/87);
- LOTTO 4:** 30 GENNAIO 2025 alle ore 10.00 al prezzo base di Euro 26.606,25 (ventiseimilaseicentoseieuro/25). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 19.954,69 (diciannovemilanovecentocinquaquattroeuro/69);
- LOTTO 5:** 30 GENNAIO 2025 alle ore 12.00 al prezzo base di Euro 5.791,50 (cinquemilasettecentonovantunoeuro/50). Saranno comunque ritenute valide al fine di partecipare alla gara offerte non inferiori ad Euro 4.343,63 (quattromilatrecentoquarantatreeuro/63).

REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' CARTACEA

#### **COME PARTECIPARE ALLA VENDITA:**

- **CHI PUO' PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte di acquisto possono essere presentate da chiunque, tranne dal debitore e da tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. L'offerente dovrà depositare la propria offerta, **presso lo Studio del Professionista Delegato in Vigevano Via D'avalos 22 entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data prevista per la vendita, previo appuntamento telefonico con il delegato (0381-73255)**.
- **COME PRESENTARE L'OFFERTA:** Le offerte dovranno pervenire **in busta chiusa** che dovrà essere consegnata direttamente dall'interessato, o da un suo delegato, presso lo studio del Professionista Delegato (a pena di non ricevibilità dell'offerta, la busta non dovrà contenere all'esterno alcuna indicazione o annotazione, al di fuori del nome di chi presenta materialmente l'offerta – che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Professionista delegato e la data della vendita; nella stessa busta dovrà essere già inserito una copia di un documento di identità valido e non scaduto del firmatario dell'offerta).
- **COSA DEVE CONTENERE L'OFFERTA:**  
L'offerta **in marca da bollo da Euro 16,00**, dovrà riportare:

1. le complete generalità dell'offerente (compreso il recapito telefonico), l'indicazione del codice fiscale, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge); se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita.
  2. i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta;
  3. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.
  4. il termine di pagamento del prezzo e delle imposte, non superiore a 120 giorni mai prorogabile.
- All'offerta dovrà essere allegato un **assegno circolare non trasferibile o vaglia postale**, intestato al "**Tribunale di Pavia - RGE 16/2021**", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto; escluso ogni pagamento in forma telematica
  - SI AVVISA 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 E' AVVENUTA LA VENDITA
  - Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.
  - **L'offerta presentata è irrevocabile.**  
COME PARTECIPARE ALLA GARA: Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.  
Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara.
  - La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.
  - Il giorno della vendita il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.
  - OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti importi:



LOTTO 1: Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 4.343,63

sempreché le offerte siano presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'importo sopra distintamente indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

- se l'unica offerta è pari o superiore a:

LOTTO 1: Euro 124.725,00

LOTTO 2: Euro 4.688,22

LOTTO 3: Euro 3.743,82

LOTTO 4: Euro 26.606,25

LOTTO 5: Euro 5.791,50

la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è compreso tra:

LOTTO 1: Euro 124.725,00 ed Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 4.688,22 ed Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 3.743,82 ed Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 26.606,25 ed Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 5.791,50 ed Euro 4.343,63

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE: gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore

LOTTO 1: Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 4.343,63

non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di

conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato, con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto. Termine non prorogabile.

### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),
- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- 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.
- 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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.

- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

## **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte s.r.l. Tel. 0381-691137,**

## **FATTA AVVERTENZA**

che tutte le attività, che a norma degli artt. 570 e ss. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice, sono effettuate dal

Professionista delegato presso il proprio domicilio indicato in epigrafe.

## **REGOLAMENTO PER COLORO CHE PARTECIPERANNO SECONDO LA MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai **presentatori dell'offerta** entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>

### **REGISTRAZIONE AL PORTALE PER LA VENDITA TELEMATICA-E PREDISPOSIZIONE ED INVIO DELL'OFFERTA**

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente". L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita.

In particolare il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

Una volta prestato il consenso al trattamento dei dati personali l'utente potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015.

Il **presentatore dell'offerta** potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha proceduto al versamento della cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

### **All'offerta dovrà essere allegato il documento d'identità dell'offerente.**

Il **presentatore dell'offerta**, prima di concludere la presentazione dell'offerta, dovrà obbligatoriamente confermare l'offerta che genererà l'*hash* (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di delega; se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita; l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di delega e/o in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: IBAN IT20K0844023000000000271508 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE 16/2021 con indicato un "nome di fantasia"

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta.

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

#### ASSISTENZA

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo [info@mercury-auction.com](mailto:info@mercury-auction.com) oppure tramite chat online disponibile sul portale [www.mercury-auctions.com](http://www.mercury-auctions.com) o ancora tramite help desk telefonico raggiungibile al numero di telefono 030 7751645.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal **gestore della vendita telematica** al recapito telefonico indicato dall'offerente.

In caso di pluralità di offerte criptate e/o analogiche valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti presenti personalmente avanti il Delegato.

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti on line e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di un (dicasi 1) minuto.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte on line o analogiche migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

COME PARTECIPARE ALLA GARA:

L'offerta è irrevocabile.

L'offerente deve comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

Gli offerenti potranno partecipare personalmente alla gara o a mezzo professionista avvocato con delega dal medesimo autenticata o a mezzo procuratore speciale munito di procura notarile (delega da prodursi all'apertura dell'asta). La persona indicata nell'offerta come futura intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla gara.

Si precisa che si procederà all'aggiudicazione anche in caso di mancata presenza dell'offerente se offerta è unica o, per il caso di pluralità di offerte, se l'offerta dell'assente risulta essere la maggiore e nessun altro presente decide di partecipare alla gara. In caso di mancanza di altri offerenti il bene potrà essere aggiudicato all'offerente anche se off line.

La cauzione sarà restituita agli offerenti non aggiudicatari al termine della gara.

Il giorno della vendita il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute.

- OFFERTE VALIDE: saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo base indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ai seguenti importi:

LOTTO 1: Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 4.343,63

sempreché le offerte siano presentate entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara, con cauzioni pari o superiore al 10% del prezzo offerto. Il delegato farà annotare all'offerente data ed ora di consegna dell'offerta e siglerà il tutto;

- OFFERTE INEFFICACI: saranno dichiarate inefficaci le offerte presentate dopo la scadenza del termine, od inferiori all'importo sopra distintamente indicato, o prive di cauzione, o con cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

- PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA

- se l'unica offerta è pari o superiore a:

LOTTO 1: Euro 124.725,00

LOTTO 2: Euro 4.688,22

LOTTO 3: Euro 3.743,82

LOTTO 4: Euro 26.606,25

LOTTO 5: Euro 5.791,50

la stessa è senz'altro accolta;

- se il prezzo offerto è compreso tra:

LOTTO 1: Euro 124.725,00 ed Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 4.688,22 ed Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 3.743,82 ed Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 26.606,25 ed Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 5.791,50 ed Euro 4.343,63

l'offerta è accolta salvo che: 1. non siano state presentate istanze di assegnazione, 2. il delegato non ritenga di rimettere gli atti al GE evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita;

- **PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:** gli offerenti verranno invitati ad una gara sulla base dell'offerta più alta ed aggiudicando l'immobile a chi offrirà il maggior rialzo o, in difetto di offerte migliorative, a chi aveva formulato l'offerta originaria più alta.

Qualora il prezzo offerto all'esito della gara risultasse inferiore al prezzo d'asta ma comunque pari o superiore

LOTTO 1: Euro 93.543,75

LOTTO 2: Euro 3.516,17

LOTTO 3: Euro 2.807,87

LOTTO 4: Euro 19.954,69

LOTTO 5: Euro 4.343,63

non si farà luogo alla vendita qualora il delegato ritenga di rimettere gli atti al Giudice, evidenziando e motivando sull'esistenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione. La misura minima del rialzo è pari ad euro 1.000,00.

#### **IN CASO DI AGGIUDICAZIONE:**

- L'aggiudicatario, **entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo, detratto l'importo già corrisposto a titolo di cauzione, a pena di decadenza e perdita della cauzione, sul conto corrente intestato alla Procedura che verrà indicato dal Professionista delegato con assegno circolare, vaglia postale o bonifico bancario purché la somma pervenga nella reale ed effettiva disponibilità della procedura entro il termine suindicato; non sono ammessi pagamenti rateali restando in facoltà dell'aggiudicatario di mutuare anche l'intera somma. Il termine gode della sospensione feriale dal 1 al 31 agosto.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;
- Non possono essere prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;
- L'aggiudicatario dovrà altresì versare l'imposta di registro/IVA nella misura e con le modalità che saranno indicati dal Professionista Delegato e da versarsi nel medesimo termine del prezzo;
- l'aggiudicatario dovrà versare una quota del costo di trasferimento del bene così determinata (già comprensiva della spesa per la trascrizione del decreto di trasferimento):
  - € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00;
  - € 1.243,00 per acquisti superiori ad € 500.000,00

il tutto oltre IVA (22%) e cpa (4%),

- Il termine di pagamento del prezzo e delle imposte sarà, comunque, quello indicato nella offerta in busta chiusa;
- L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne richiesta e rendere le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.
- 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; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.08 nr. 37, 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.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Con riferimento alla liberazione dell'immobile si fa presente che:
  - a) Se l'immobile è occupato da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
  - b) Se l'immobile è occupato dal debitore - insieme o meno al suo nucleo familiare - l'immobile sarà trasferito OCCUPATO.

In tale ipotesi sub b) l'aggiudicatario gode della facoltà di richiedere al Professionista delegato, tramite istanza trasmessa con mezzo tracciabile entro la firma del decreto di trasferimento o verbalizzata in sede di aggiudicazione dal Professionista delegato, che l'immobile sia liberato a cura del Custode entro il termine massimo di centoventi giorni dall'istanza medesima e in ogni caso dopo il deposito del decreto di trasferimento firmato dal giudice.

In detta evenienza il Custode curerà l'attuazione dell'ingiunzione di liberazione contenuta nel decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586, co. 2, c.p.c. con costi a carico della procedura, quindi anche in questo caso con **ESCLUSIONE DI QUALSIASI CONTRIBUTO DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIO.**
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario: il delegato procederà a liquidare le imposte ed a richiedere all'aggiudicatario il versamento delle stesse, unitamente al saldo prezzo, ma con due versamenti differenti, sul conto corrente della procedura; provvederà poi al pagamento delle imposte con il modello F23 che provvederà a depositare, unitamente all'estratto conto ed al decreto di trasferimento.



- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\* \* \* \* \*

### **PER VISITARE L'IMMOBILE**

Le visite dell'immobile possono essere prenotate direttamente dal portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <http://portelevenditepubbliche.giustizia.it>.

resta possibile, comunque, sia per maggiori informazioni che per concordare le visite all'immobile in vendita contattare il **Custode giudiziario: Custode giudiziario: Istituto Vendite Giudiziarie IFIR Piemonte s.r.l. Tel. 0381-691137.**

Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Pavia, 23/09/2024

Professionista Delegato  
Dott. Emanuele Carnevale Schianca