



Studio Legale  
Avv. Ermenegildo Rabai  
Piazza Ducale n. 5  
27029 Vigevano PV  
☎ 038183665  
✉  
studiolegalerabai@gmail.com  
PEC: e.rabai@vigevano.pecavvocati.it

TRIBUNALE DI PAVIA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. ERMENEGILDO RABAI

---

**SETTIMO AVVISO DI VENDITA**  
Nella procedura esecutiva immobiliare  
**R.G.E. N. 11/2020 -- G.E. Dott. Francesco Rocca**

**IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE  
HA DELEGATO**

le operazioni di vendita, come da decreto 15.01.2024, che ha disposto la fissazione di nuove vendite, la prima al medesimo prezzo dell'aggiudicazione e modalità dell'ultimo avviso di vendita (asta 13.09.2023), a seguito della decadenza dell'aggiudicatario, al professionista Avv. Ermenegildo Rabai con studio in Vigevano (PV), Piazza Ducale n. 5 “Gestore della pubblicità” a ASTALEGALE.NET s.p.a;  
“Gestore della vendita telematica” a EDICOM FINANCE s.r.l. a socio unico

**DISPONENDO**

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

\* \* \* \* \*

**LOTTO UNICO**

**Appezamenti di terreno a destinazione urbanistica: “PGT Vigente - PdR Tesuto delle Zone Agricole” e “PGT Vigente – PdS infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto” e “ P.T.C. Parco Lombardo della Valle del Ticino – Zona Agricola Forestale a prevalente interesse faunistico ricadenti all’interno delle zone di iniziativa comunale orientata”, siti in Comune di VIGEVANO –PV-, via Tommaso Edison snc.**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**L’immobile in oggetto è costituito da n. 20 appezzamenti di terreno contigui ed in un solo corpo, posti nel comune di Vigevano in zona nord-est prossima al fiume Ticino collocati tra la Ferrovia Mortara-Vigevano-Milano e lo Scaricatore del Salto della Centrale Idroelettrica Ludovico il Moro.**

**I terreni sono percorsi in frangia lato est, sud e ovest dalla via pubblica Tommaso Edison che conduce dal sottopasso ferroviario di via Bellaria fino alla centrale Idroelettrica.**

**Gli appezzamenti di terreno sono censiti a Catasto Terreni al comune di Vigevano al foglio 13 particelle: 10,11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 172, 266, 268,468, 474, 476 per una superficie complessiva pari a 10 ha 95 a 31 ca corrispondenti a mq 109.531 di superficie e corrispondente a Pertiche Milanesi 167,35.**

**Coerenze in corpo:**

**a nord: le particelle: 269, 285, 284, argine**

**a est: le particelle: 178, 293, 291, 292, 430, 150, 37 (Ferrovia Mortara-Vigevano-Milano)**

**a sud: le particelle: 477, 473, 475, 471, 469**

**a ovest: le particelle: 465, 499, Roggia**

**Sui terreni è presente una riqualificazione del territorio ricadente in area protetta perifluviale umida tramite progetti per la realizzazione di infrastrutture verdi a rilevanza ecologica ed incremento della naturalità di rimboschimento realizzati con finanziamento Regione Lombardia (d.d.u.o. 13767 del 22/12/2016) e con costituzione del relativo vincolo a favore della Regione esteso ai soggetti che dovessero subentrare nella proprietà.**

**Stato di possesso dei beni: libero**

**Accertamento conformità urbanistico-edilizia**

I terreni in oggetto sono così classificati secondo il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA del comune di Vigevano.

1). che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 10-11-18-19-20-21-24-26-90-266-476, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole
- P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4

2). che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 66-89, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
- PIANO dei SERVIZI - Art. 21 – Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto – Viabilità su gomma esistente
- P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO
- - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA
- - Fattibilità Geologica - CLASSE 4

3). che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 108-474, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
- PIANO dei SERVIZI - Art. 21 – Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto – Viabilità su gomma esistente - Art. 22 – Fasce di ambientazione stradale
- P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4 4). che le aree censite al C.T., Fg. 13, Mapp. 157-172, così come delimitate nell'allegata planimetria, sono soggette alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 39 – Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa - Art. 43 – Tessuto delle Cascine - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
- PIANO dei SERVIZI - Art. 21 – Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto – Viabilità su gomma esistente
- P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4 5). che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 171, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 39 – Norme generali per i Tessuti della Città Diffusa - Art. 43 – Tessuto delle Cascine - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole (destinazione prevalente)
- P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
- VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
- CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4 6). che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 268, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
- P.G.T. VIGENTE
- PIANO delle REGOLE - Art. 46 – Tessuto delle Zone agricole

- PIANO dei SERVIZI - Art. 18 – Reticolo idrografico (porzione limitata) - Art. 21 – Infrastrutture viabilistiche e fasce di rispetto – Viabilità su gomma esistente (porzione limitata)
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4 7). che l'area censita al C.T., Fg. 13, Mapp. 468, così come delimitata nell'allegata planimetria, è soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche:
  - P.G.T. VIGENTE
  - PIANO dei SERVIZI - Art. 22 – Fasce di ambientazione stradale
  - P.T.C. PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO - Art. 8 - Zona C1 – Zone agricole e forestali a prevalente interesse faunistico ricadenti all'interno dell'Art. 12 - Zone di iniziativa comunale orientata
  - VINCOLI - Vincolo di notevole interesse pubblico imposto con D.Leg. n. 42 del 22 gennaio 2004, art. 157 e successive modificazioni ed integrazioni (ex Legge 29.6.1939 n. 1497, applicato con D.M. 8 luglio 1970)
  - CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA - Fattibilità Geologica - CLASSE 4
- Il tutto come meglio descritto in **CTU dell'Arch. Paolo Angelo FARINA in data 28.10.2020 (valore di stima € 317.639,00)**, 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.

**Vincoli giuridici: Atti di asservimento urbanistico:**

-sui mappali 18, 19, 108 e 268 del foglio 13 risulta trascritto a Vigevano il 06/12/2011 ai nn. 11440/7598 atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Vigevano e del Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino.  
-sui mappali 10, 11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 266, 268, 474 del foglio 13 risulta trascritto Atto di vincolo della destinazione di aree per i nuovi boschi e sistemi verdi - ATTO Notaio Gianluca Catalano del 22/10/2018 n. 74763/22407 di repertorio trascritto a Vigevano il 25/10/2018 n. 9036/6127  
 Non risultano altri vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

Si precisa che i mappali 10,11, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 66, 89, 90, 108, 157, 171, 172, 266, 268, 468, 474, 476 del foglio 13 sono oggetto di contratto preliminare di compravendita stipulato in data 09/07/2019 numero 75699/23188 di repertorio Notaio Gianluca Catalano, trascritto a vigevano il 15/07/2019 ai numeri 6294/4463.

\* \* \* \* \*

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** del bene immobile sopra descritto e fissa la vendita per il giorno **7 giugno 2024 alle ore 16,30** presso lo Studio del Professionista Delegato **Avv. Ermenegildo Rabai**, in Vigevano, Piazza Ducale n. 5, al prezzo: € 64.072,26 (sessantaquattromilasettantadue/26)

**Saranno comunque ritenute valide, al fine di partecipare alla gara, offerte non inferiori ad € 48.054,19 (quarantottomilacinquantaquattro/19), come da condizioni sotto riportate.**

### 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 **entro le ore 12,00 del giorno 6 giugno 2024, previo appuntamento** (solo se di interesse per il Delegato)
- **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 N. 11/2020**", 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 è 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 **7 giugno 2024 alle ore 16.30**, presso lo Studio dell'Avvocato Ermenegildo Rabai, 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 indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad € **48.054,19**, presentate **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara**, con cauzione 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 ad € **48.054,19** 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 € **64.072,26**, la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € **64.072,26** e € **48.054,19** 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 ad € **48.054,19**, 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.

Nei casi in cui il G.E. ha disposto l'applicazione dell'art. 41 T.U.B. l'aggiudicatario verserà in ogni caso il saldo prezzo al delegato il quale, trattenute le somme prevedibilmente necessarie per spese di procedura, provvederà a versare il dovuto al creditore fondiario.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI:**

- **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione;**
- **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 è avvenuta la vendita.**
- 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% e così **in totale € 879,27 o € 1.228,19 o € 1.577,11.**

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.  
L'immobile viene venduto libero. **Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario 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 F24 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>;

<https://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 di Vigevano, in persona del Direttore pro tempore, con sede in Vigevano, Strada dei Rebuffi n. 43, tel. 0381 / 69 11 37**

## **PUBBLICITA'**

Il Professionista Delegato effettuerà la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, tramite la

**[www.Astalegale.net](http://www.Astalegale.net)**

incaricata di curare la pubblicità delle vendite immobiliari del Tribunale di Pavia sia su rete internet all'indirizzo:

**[www.tribunale.pavia.giustizia.it](http://www.tribunale.pavia.giustizia.it)**

sia nella medesima data della pubblicazione su:

**La Provincia Pavese**, nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia;

Immobiliare.it;

Newspaper Aste.

## **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 **Avv. Ermenegildo Rabai**, presso il proprio domicilio in **Vigevano, Piazza Ducale n. 5: Tel. - Fax 0381 / 83 665**

## **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 **<https://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 **<https://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.

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; se 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 IT71Y0623023000000032248208 con la seguente causale: PROC. ES. IMM. RGE N. 11-2020 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 (ore 12 del giorno precedente la vendita).**

**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 in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della pubblicità all'indirizzo **venditetelematiche@edicomsrl.it** oppure contattare il **call-center al numero 041-8622235 dal lunedì al giovedì dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30, il venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14,30 alle ore 17.00, esclusi festivi.**

## **PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, **il gestore della vendita telematica EDICOM FINANCE s.r.l. a socio unico** invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via te-

lematica 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 svolge 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 l'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 **7 giugno 2024, alle ore 16,30**, presso lo Studio dell'Avvocato Ermenegildo Rabai, il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste ed all'esame delle offerte pervenute (sia cartacee che telematiche).
- **OFFERTE VALIDE:** saranno considerate valide le offerte pari o superiori al prezzo indicato nel presente avviso e, comunque pari o superiori ad **€ 48.054,19**, presentate **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la gara**, con cauzione 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 ad **€ 48.054,19** 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 € **64.072,26** la stessa è senz'altro accolta; se il prezzo offerto è compreso tra € **64.072,26** e € **48.054,19**, 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 ad € **48.054,19**, 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 **mutare 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 € 500.000,00il tutto oltre IVA 22% e CPA 4% e così **in totale € 879,27 o € 1.228,19 o € 1.577,11.**
- 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.  
Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario **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>;

<https://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 di Vigevano, in persona del Direttore pro tempore, con sede in Vigevano, Strada Dei Rebuffi n. 43, tel. 0381 / 69 11 37.** Per ogni altro aspetto qui non disposto trova applicazione il regolamento disposto per la vendita cartacea.

Vigevano -Pavia 24 gennaio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Ermenegildo Rabai