TRIBUNALE DI PAVIA

Sezione Prima Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 37/2026 R.G.E.

Verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 02/09/2026

Alle ore 9:50 è comparso/sono comparsi:
per la parte procedente l'avv. Stefano Maggi il quale, in considerazione del valore dei beni pignorati rispetto al credito azionato chiede la vendita venga per ora limitata al lotto 1) riservata all'esito la richiesta di vendita di altri lotti.
Nessun altro è comparso.
Il procedente dà atto di aver depositato a pct:

- notifiche del decreto di fissazione odierna udienza alle parti;
- avviso ai creditori iscritti.

Il Giudice

Vista la richiesta di liquidazione presentata in data Geom. Giancarlo Carnevale Bonino il 27 luglio 2026
visto il DM 30.5.2002;
vista la Circolare del Tribunale n. prot. 2403/2016 del 17.11.16;
ritenuta la completezza della perizia redatta;

liquida

in favore del suddetto professionista stimatore le seguenti somme:
Lotto 1 + 2 + 3 + 4 + 5 a) Art. 12 €. 3.000,00
Spese forfettarie non documentabili €. 1.500,00
Lotto 6 Art. 12 €. 450,00
Spese forfettarie €. 250,00
Complessivamente €. 5.200,00Il tutto oltre IVA e contributo previdenziale come per legge e oltre anticipazioni per € 223,83.
A carico del creditore procedente o dell'ipotecario in primo grado anche quando non procedente.
Riserva alla fase successiva alla vendita la determinazione in concreto del compenso dovuto ex art. 13, comma 1, DM cit. che fin da ora si individua nella misura massima indicata dalla norma sul valore di aggiudicazione.
Precisa che in caso di mancata vendita il compenso ex art. 13 D.M. cit. sarà liquidato nei termini indicati dalla Circolare n. prot. 2403/2016.

*****

Letta l'istanza depositata nella presente procedura esecutiva, con la quale si chiede di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi degli artt. 567 e ss. c.p.c.;
rilevato che l'esperto ausiliario nominato per la valutazione del compendio e per la conseguente fissazione del prezzo base di vendita ha depositato il proprio elaborato senza che siano state poste osservazioni od opposizioni in occasione dell'udienza fissata ex art. 569 primo comma c.p.c.;

ritenuto di dover delegare il compimento delle operazioni di vendita ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 591-bis c.p.c.;

Delega alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c.
con applicazione dell'art. 41 t.u.b. se richiesto a verbale:

per il solo lotto n. 1

l'avv. Ferdinando Iofrida

DELEGA

ASTALEGALE.NET S.P.A./ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A./EDICOM FINANCE S.R.L. CON SOCIO UNICO

- quale soggetto legittimato all'esecuzione della pubblicità prevista sul Portale delle Vendite Pubbliche e sugli altri mezzi pubblicitari sotto indicati
  (il gestore è conseguentemente tenuto a effettuare il pagamento del contributo previsto tramite la provvista ricevuta dal Professionista delegato)

e

- quale gestore della vendita telematica a mezzo del proprio portale dedicato.

Si autorizza la Cancelleria ad inserire nel registro informatico SIECIC della procedura la suindicata Società con il codice fiscale del legale rappresentante.

*****

Il delegato prenderà visione del fascicolo telematico.
Procederà con un controllo sulla regolarità processuale degli atti (avendo cura di verificare la corretta estensione del contraddittorio ai creditori iscritti e non intervenuti e ai comproprietari non intervenuti) e sulla perizia di stima depositata dall'esperto già nominato dal giudice (se ad esempio sono state indicate le corrette iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, se la divisione in lotti è opportuna in relazione allo stato dei luoghi, se sono stati apportati i corretti adeguamenti di stima).
Procederà a verificare la regolare costituzione dei fondi spese di cui infra.
Depositerà entro un mese dalla comunicazione del conferimento di incarico relazione preliminare dando conto delle suddette attività.
Salvo diversa determinazione del GE, individuerà il valore dell'immobile pignorato utilizzando la perizia (valore di stima al netto delle riduzioni operate dallo stimatore).
Il professionista delegato redigerà un unico atto (avviso di vendita *ex* art. 570 c.p.c. secondo il modello fornito dall'ufficio) nel quale fornirà, del compendio pignorato, sia una descrizione sommaria di tipo commerciale sia una descrizione catastale, riporterà le indicazioni previste dall'art. 173-*quater* disp. att. c.p.c. e porrà in vendita i beni **con le modalità della VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA ovvero sia con modalità telematica che con modalità cartacea.**

A) Il delegato:

1. verificherà se la vendita è stata disposta in uno o più lotti ed il prezzo a base d'asta degli stessi;
2. stabilirà il termine non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascun lotto e, comunque, avendo cura di espletare almeno due esperimenti di vendita all'anno;
3. stabilirà il giorno, successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente, per la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti;
4. stabilirà:
    - per chi usufruirà della modalità di presentazione cartacea: il luogo di presentazione delle offerte (che dovranno essere presentate in busta chiusa secondo le modalità previste dall'art. 571 c.p.c.) presso un suo recapito, indicando che la cauzione (in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto) dovrà essere versata mediante assegno circolare o vaglia postale inserito nella busta chiusa contenente l'offerta;
    - per chi usufruirà della modalità di presentazione telematica: le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti entro le ore 12.00 del giorno precedente esclusivamente in via telematica, previa registrazione, all'interno del portale http://venditepubbliche.giustizia.it, secondo le modalità meglio precisate nell'avviso di vendita adottato dall'ufficio anche per quanto riguarda la cauzione;
5. stabilirà il modo ed indicherà in 120 giorni non prorogabili, ma soggetti a sospensione feriale dal 1 al 31 agosto, il termine per il versamento del prezzo (e imposte dovute) da effettuarsi su conto corrente intestato alla procedura da aprire a cura del delegato presso una banca di sua scelta; nei casi in cui il GE 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 nel più breve tempo possibile (comunque entro un termine di 10 giorni);
6. redigerà un avviso di vendita (secondo il modello approvato dall'ufficio, avendo cura di precisare per le procedure con atto di pignoramento notificato a partire dal 13.2.2019 che L'IMMOBILE VERRÀ VENDUTO OCCUPATO se abitato dal debitore) contenente tutti i dati che possono interessare il pubblico e provvederà a richiedere al Gestore sopra individuato l'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui giornali sotto indicati.

Il Gestore della pubblicità **effettuerà direttamente** la pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte relative alla vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul portale/sui portali dedicati alla pubblicità messi a disposizione dal Gestore, sul sito internet del Tribunale di Pavia (o su sito internet di analoga conformazione e diffusione scelto dal Gestore, il quale può coincidere anche con il proprio portale dedicato, purché vi sia la contemporanea visibilità del *link* sul sito del Tribunale di Pavia[1]) e, nella medesima data, effettuerà la pubblicazione su:

[1] La prescrizione della visibilità deve ritenersi in vigore dal momento in cui il Gestore otterrà la relativa autorizzazione dal Presidente del Tribunale.
Si invitano tutti i Gestori ad attivarsi con premura in tal senso.
Il meccanismo del *link* sarà necessario finché il sito del Tribunale non sarà accessibile direttamente da tutti i Gestori.

- La Provincia Pavese nella pagina dedicata alle vendite giudiziarie dei Tribunali della Provincia di Pavia (per tutti gli immobili) sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Immobiliare.it sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Entietribunali.it sulla base dell'offerta economica proposta dalla Manzoni SpA;
- Newspaper Aste (o giornale telematico o cartaceo equivalente usualmente impiegato dal Gestore);

Sul sito internet del Tribunale di Pavia (o sul sito equivalente) dovranno essere pubblicate anche la presente ordinanza e la relazione di stima oscurata del nome dei debitori.

Il delegato provvederà a comunicare l'esito della vendita al Gestore.

Il delegato dovrà specificare, nell'avviso di vendita:

1. che tutte le attività, che a norma degli artt. 571 e ss c.p.c. devono essere compiute in cancelleria, o davanti al giudice dell'esecuzione, o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il recapito dallo stesso fornito;
2. che sono a carico della parte aggiudicataria le tasse ed imposte di vendita, il cui importo dovrà essere determinato a cura del delegato e versato dall'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo;
3. il nominativo del custode, nominato dal giudice con separato provvedimento, e il recapito dello stesso nonché il numero di telefono;

B) esaminerà le offerte nel giorno indicato al precedente punto 3), procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 2); le offerte inferiori di oltre un quarto al valore dell'immobile come sopra determinato; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità di cui al precedente punto 4);

1. PER IL CASO DI PRESENZA DI UNA SOLA OFFERTA:

- se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come precedentemente stabilito la stessa è senz'altro accolta;
- se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta è accolta salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;

2. PER IL CASO DI PRESENZA DI PIU' OFFERTE:

- sempre e comunque il delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta; il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente salvo che tutte le offerte presentate siano inferiori al prezzo stabilito purché in misura non superiore ad un quarto e 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, sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione.

3. PER IL CASO IN CUI LA GARA NON ABBIA LUOGO:

- se almeno un'offerta è uguale o superiore al prezzo determinato nell'avviso di vendita, il delegato aggiudicherà il bene al maggior offerente;
- se tutte le offerte presentate fossero inferiori fino ad un quarto del prezzo come determinato nell'avviso di vendita il delegato aggiudicherà al miglior offerente (tenendo conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni presentate, delle modalità e dei tempi di pagamento e di ogni altro elemento utile), salvo che 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 sempre che non siano state presentate istanze di assegnazione;
- se tutte le offerte, tenendo conto dei parametri sopra indicati, fossero di uguale valore il delegato aggiudicherà il bene all'offerta presentata per prima;
- redigerà il verbale relativo alle suddette operazioni.

C) In tutti i casi di asta deserta, e per il caso di mancanza di provvedimenti di assegnazione *e*x artt. 588 e 589 c.p.c. provvederà a fissare le date delle ulteriori vendite avanti a sé, entro 180 giorni dalla data dell'infruttuoso esperimento di vendita, con abbassamento del prezzo di 1/4 secondo le modalità di cui sopra;
D) relazionerà, con atto telematico (v. modello standard) da inviarsi ogni sei mesi a decorrere dalla scadenza della relazione preliminare, sulle attività effettivamente compiute (numeri di esperimenti, valori di asta, ragioni della mancata vendita, sui costi maturati e previa acquisizione di relazione del custode, sulle condizioni del bene ed ogni altra indicazione ritenuta utile); per il caso di mancata avocazione della delega il delegato, passati 30 giorni dall'accettazione della comunicazione da parte della cancelleria, provvederà con ulteriori ribassi fino al limite di € 15.000,00 raggiunti i quali rimetterà il fascicolo al GE per i provvedimenti di competenza ex art. 164-*bis* disp. att. c.p.c. previa acquisizione di apposita relazione aggiornata del custode;
E) il delegato provvederà a autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.;
F) il delegato provvederà a predisporre il decreto di trasferimento sulla base del modello fornito dall'ufficio, senza indugio e comunque entro 20 giorni dal versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento oppure a dare tempestivo avviso al giudice del mancato versamento del prezzo e/o delle spese di trasferimento (con le seguenti modalità: 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 come da successiva lettera);
G) predisposta la bozza di decreto il delegato si recherà al più presto davanti al giudice dell'Esecuzione per la sottoscrizione del decreto, avendo cura di aver depositato in via telematica l'avviso di vendita, il verbale delle relative operazioni, la prova della pubblicità effettuata e del saldo prezzo, unitamente alle copia in via cartacea delle visure catastali ventennali e le ispezioni ipotecarie sull'immobile aggiudicato;

H) entro 30 giorni dalla sottoscrizione del decreto da parte del giudice, il delegato eseguirà le formalità di cui all'art. 591-*bis* comma 2 n. 11 c.p.c. e invitando contestualmente i creditori a depositare le note riepilogative dei crediti in 45 giorni;
I) il delegato provvederà a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle cancellazioni delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva) ed effettuare la registrazione, trascrizione e voltura nel termine previsto dalla legge;
J) salvo casi di eccezionale complessità, entro 45 giorni dalla scadenza del termine assegnato ai creditori per il deposito delle note di precisazione del credito, predisporrà il progetto di distribuzione, contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, da trasmettere alla cancelleria del giudice corredato dalla nota dettagliata delle spese, anche già prelevate, e onorari, per la liquidazione, e delle note di precisazione dei crediti depositate dai creditori comprensive delle note spese legali; al momento del deposito del progetto di distribuzione il delegato depositerà tutta la documentazione concernente l'attività delegata (in originale per i fascicoli ancora parzialmente cartacei);
K) il delegato provvederà al pagamento delle singole quote solo dopo che il giudice avrà dichiarato esecutivo il progetto e ordinato i pagamenti;
L) spetta al delegato la richiesta alla cancelleria della copia del decreto di trasferimento registrato da inviare all'aggiudicatario, al quale potrà addebitare il relativo costo.

I termini assegnati al professionista sono sospesi per il periodo 1/31 agosto.

Viene assegnato al delegato un fondo spese di € 1.000,00 oltre accessori di legge, a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso, da versare entro trenta giorni dalla richiesta del delegato, autorizzato all'incasso solo al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita quale acconto sul compenso.
Non saranno concessi al professionista delegato ulteriori acconti e, per il caso di estinzione anticipata della procedura o revoca dell'incarico, il GE provvederà a liquidare il compenso spettante, con eventuale conguaglio anche restitutorio, a valere sino ad esaurimento dell'incarico.
Il delegato, nella prima relazione, darà atto del versamento del fondo spese.
In mancanza il GE provvederà ad attivare la procedura di estinzione della procedura per venir meno di interesse a proseguire nella procedura.
Viene costituito un ulteriore fondo spese, **da versarsi <u>a semplice richiesta</u> del Professionista delegato**, ed entro trenta giorni dalla stessa, così composto:

- € 1.000,00 quale fondo per pubblicità cartacea ed internet (**per singolo lotto**) oltre ad € 100,00 per lotto in vendita quale fondo per pubblicazione sul portale vendite pubbliche; **tale fondo spese verrà richiesto dal delegato al procedente per ogni tornata pubblicitaria**.
- la somma come sopra determinata quale liquidazione ex art. 12 DM 30.5.2002 e spese in favore dello stimatore.
Il Delegato, ricevuto il fondo spese, provvederà ad aprire conto corrente bancario su cui le somme verranno riversate, conto che sarà utilizzato anche per i depositi cauzionali dei soggetti che parteciperanno all'asta in via telematica. Il delegato provvederà a pagare lo stimatore per quanto liquidato utilizzando il fondo di cui sopra.
Il delegato provvederà a pagare con il medesimo fondo il Gestore per le pubblicità effettuate.

Si ricorda al Professionista l'importanza di verificare il rispetto dei tempi di versamento del suddetto fondo spese anche ai fini della possibile responsabilità ex Legge n. 89/2001.

Comunque le spese di pubblicità indicate dal Gestore saranno a carico del creditore procedente o del creditore ipotecario di primo grado se diverso.
A cura del delegato la presente ordinanza dovrà essere notificata (anche a mezzo pec) ai creditori iscritti non comparsi all'udienza.
Il professionista delegato, decorso il termine di 20 giorni dall'approvazione del piano di riparto, termine previsto per la proposizione delle eventuali opposizioni, depositerà entro 10 giorni un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte in esecuzione del piano stesso, impiegando il modello standard fornito dalla Sezione.

Si comunichi al Professionista nominato e agli altri ausiliari.

Il G.E.
Antonio Maria Codega.