

Tribunale di Pavia  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
G.E. Dott.ssa Mariaelena Cunati  
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. N. 182/2024+266/2024+54/2025  
Custode Giudiziario: Ifir Piemonte IVG Srl  
Tel. 0381/691137 e-mail immobiliarivigevano@ifir.it  
Professionista Delegato alle Vendite Dott.ssa Silvia Tavernini

## AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI I ESPERIMENTO

La Dott.ssa Silvia Tavernini, nominata Professionista Delegato dal Tribunale con ordinanza in data 21/10/2025

A V V I S A C H E  
tramite il portale [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) (Gruppo Edicom SpA) il giorno 18/02/2026, alle ore 11:00, avrà inizio l'esame delle offerte telematiche della procedura di

### VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

dei seguenti beni, distinti in singoli Lotti:

#### LOTTO 1

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di villa padronale con annessa dipendenza, fienile, locali accessori e terreno sita in Montescano, Via Roncole n. 49.

#### Dati catastali

I fabbricati e il terreno sono censiti al N.C.E.U del Comune di Montescano al:

- Foglio 2 mappale 1011 sub.2 Cat. A/7 cl. 2 vani 6 R.C. €. 418,33
- Foglio 2 mappale 1011 sub.3 Cat C/2 cl. U mq. 207 R.C. €. 427,63
- Foglio 2 mappale 67 Cat. A/7 cl.2 vani 16 R.C. € 1.115,55

e al N.C.T. del Comune di Montescano al:

- Foglio 2 mappale 1957 Vigneto cl. 2 mq 5.238 R.D. €. 87,92 R.A. € 47,34

Al N.C.T. il mappale 67 risulta Ente Urbano di are 52.40 e il Mappale 1011 Ente Urbano di are 22.33.

Coerenze A corpo, a nord con strada vicinale della Stanga, a est con Strada Provinciale 201, a sud con via Roncole e mappale 911, a ovest con i mappali 1956, del foglio 2 di Montescano.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Stato di occupazione: con riferimento al fabbricato abitativo, lo stesso è occupato dal debitore eseguitato. Con riferimento invece al mappale 1957 (ex 1010 che deriva dall'originario 376) è compreso in contratto d'affitto agrario per il quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

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

al valore d'asta di € 1.037.000,00 (unmilionetrentasettemila/00)

offerta minima € 777.750,00 (settecentosettantasettemilasettecentocinquanta/00)

## **LOTTO 2**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di terreno edificabile sito in Stradella (PV), nelle immediate vicinanze di Viale Libertà.

### **Dati catastali**

L'area edificabile è censita al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

-Foglio 18 mappale 1324 Sub. 2 Cat. F/1 consistenza mq 557;

oltre a quota di 1/2 Foglio 18 mappale 1333 Cat. F/1 consistenza mq 850.

Confini del mapp.1324: a nord mapp. 1312, est mapp. 1333, sud mapp. 1334, ovest foglio 19 mappale 731.

Confini mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-1202, sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: servitù di passaggio pedonale e carraio, per la quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

Stato di occupazione: liberazione in corso da parte del Custode;

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

**al valore d'asta di € 46.750,00 (quarantaseimilasettecentocinquanta/00)**

**offerta minima € 35.063,00 (trentacinquemilasessantatre/00)**

## **LOTTO 3**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di unità immobiliare ubicata in un complesso, attualmente adibita a centro estetico, sito in Stradella, Via Garibaldi n. 8, piano primo.

### **Dati catastali**

Appartamento censito al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

-Foglio 14 mappale 64 Sub. 11 Cat. A/10, vani 8, Rendita Catastale € 1.859,24.

Confini nord Piazzale Trieste, est mappale 774, sud mappale 71 e vano scala comune, ovest via Garibaldi.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: contratto di locazione opponibile alla procedura esecutiva;

Stato di occupazione: locazione con contratto d'affitto stipulato in data 28/02/2017, durata 6+6, canone mensile Euro 1.200,00, per la quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori. Si segnala tuttavia la pendenza dello sfratto per morosità del conduttore, promosso dal Custode e in corso di esecuzione;

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

**al valore d'asta di € 312.100,00 (trecentododicimilacento/00)**

**offerta minima € 234.075,00 (duecentotrentaquattromilasettantacinque/00)**

## **LOTTO 4**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di compendio immobiliare sviluppato su quattro piani fuori terra ed un piano interrato con due ingressi indipendenti, sito in Stradella, Via Garibaldi ai civici 12, 14, 16, 18 e 20, composto da varie unità immobiliari con destinazione residenziale e, al piano terra, locali ex ristorante e terziario.

Si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori sullo stato di fatto degli immobili.

## Dati catastali

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 14 mapp. 71 sub.1 cat. A/10 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 497,09;  
Foglio 14 mapp. 71 sub.11 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80;  
Foglio 14 mapp. 71 sub.13 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03;  
Foglio 14 mapp. 71 sub.14 cat. C/2 cl.1 cons. mq 56 R.C. € 124,36;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 15 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 16 cat. A/3 cl. 1 vani 2,5 R.C. € 135,57;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 17 cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. € 325,37;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 18 cat. A/3 cl. 1 vani 4,5 R.C. € 244,03;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 19 cat. A/3 cl. 1 vani 4 R.C. € 216,91;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 20 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 21 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 22 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 23 cat. A/3 cl. 1 vani 3,5 R.C. € 189,80;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 24 cat. A/3 cl. 1 vani 5 R.C. € 271,14;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 25 cat. C/1 cl. 4 cons. mq 117 R.C. € 1.480,42;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 26 cat. C/3 cl. 1 cons. mq 23 R.C. € 34,45;  
Foglio 14 mapp. 71 sub. 27 cat. C/2 cl. 2 cons. mq 1 R.C. € 2,63;

non risultano compresi nel pignoramento i beni comuni quali drone, vano scala e cortile comune ai beni colpiti da pignoramento ed altre unità.

Confini in corpo: nord foglio 14 mapp. 71 sub.31, mapp. 64, est mapp.774, 829, 1003, a sud 830, 977, 905 a ovest via Garibaldi.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: si evidenzia che le parti comuni di cui al sub. 28 e 29 risultano comuni ad altre unità immobiliari che non sono oggetto di stima nonché la presenza di una servitù, per la quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

Stato di occupazione: liberazione in corso da parte del Custode;

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

**al valore d'asta di € 955.000,00 (novecentocinquantacinquemila/00)**

**offerta minima € 716.250,00 (settecentosedicimiladuecentocinquanta/00)**

## LOTTO 5

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di compendio industriale dismesso costituito da capannoni, fabbricati uso ufficio e residenza custode, con relativa area cortiliva pertinenziale, su un'area di superficie catastale di mq 22.381, ubicato nel Comune di Stradella, confinante con Via Repubblica, Via San Lodovico e Via Di Vittorio.

Si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori sullo stato di fatto del lotto.

## Dati catastali

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 13 mapp. 953 sub. 2 Cat. A/3 cl. 1 vani 6 R.C. €. 325,37;  
Foglio 13 mapp. 953 sub. 3 Cat. A/4 cl. 2 vani 3,5 R.C. €. 162,68;  
Foglio 13 mapp. 953 sub. 4 Cat. D/1 R.C. €. 34.348,08;

Il tutto al N.C.T. corrisponde al foglio 13 particella 953 di Ha. 2.23.81 Ente Urbano.

Confini in corpo: a nord via S. Lodovico, a est foglio 13 mapp.li 776, 775, 774, strada provinciale 201, a sud foglio 13 mapp.li 542, 541, 539, 918, 540, a ovest foglio 13 mapp.li 1017, via Repubblica

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non verificabile;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;  
Stato di occupazione: liberazione in corso da parte del Custode;  
il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (link reperibili anche sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it))

**al valore d'asta di € 1.331.500,00 (unmilionetrecentotrentunomilacinquecento/00)  
offerta minima € 998.625,00 (novecentonovantottomilaseicentoventicinque/00)**

## **LOTTO 7**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di capannone artigianale e fabbricato d'abitazione attualmente adibito ad uffici, sito in Canneto Pavese, in prossimità della Strada Provinciale 201, in territorio pianeggiante a ridosso dei rilievi collinari.

### **Dati catastali**

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 2 Cat. A/7 cl. 2 vani 7 R.C. € 354,29;

Foglio 24 mapp. 412 Sub. 3 Cat. C/6 cl.2 cons.53m<sup>2</sup> R.C. € 109,49;

Il capannone è censito al N.C.E.U del Comune di Canneto Pavese al:

Foglio 24 mapp. 411 Cat. D/7 cl. 1 R.C. €. 1.913,75;

Il tutto al NCT corrisponde al

Foglio 24 mappale 411 di are 28.28 Ente Urbano;

Foglio 24 mappale 412 di are 12.80 Ente Urbano.

Confini in corpo: nord mapp. 444 foglio 24, est Strada Provinciale 201, sud mapp. 46, ovest mapp.li 419 e 444 del foglio 24.

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Stato di occupazione: in uso di fatto al debitore esecutato per il deposito di beni strumentali e attrezature;

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

**al valore d'asta di € 410.000,00 (quattrocentodiecimila/00)  
offerta minima € 307.500,00 (trecentosettAMILACINQUECENTO/00)**

## **LOTTO 8**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di immobile ad uso ufficio composto, al piano primo da 7 ambienti, oltre a servizi e terrazzo e, al piano terzo, da due locali sottotetto, sito in Stradella, Via XXVI Aprile.

### **Dati catastali**

I beni sono censiti al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 17 mapp. 1294 Sub. 20 Cat. A/10 cl. 2 vani 6,5 RC €. 1.510,64;

Confini: Unità P. Primo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare mappale 561. Unità P. Terzo: A nord cortile interno comune, ad est vano scala comune ed altra unità immobiliare, a sud Via XXVI Aprile, ad ovest altra unità immobiliare;

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno, ad eccezione delle spese condominiali insolute, per le quali si rimanda alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

Stato di occupazione: occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura, in quanto stipulato in data 07/03/2012 con contratto di locazione ad uso commerciale 6+6;

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

**al valore d'asta di € 238.700,00 (duecentotrentottomilasettecento/00)  
offerta minima € 179.025,00 (centosettantanovemilaventicinque/00)**

## **LOTTO 9**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di terreno edificabile sito in Stradella (PV), nelle immediate vicinanze di Viale Libertà.

### **Dati catastali**

L'area edificabile è censita al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

-Foglio 18 mappale 1334 Cat. F/3;

oltre a quota di 1/2 del Foglio 18 mappale 1333 Cat. F/1 consistenza mq 850.

Confini del mapp.1324: a nord mapp. 1312, est mapp. 1333, sud mapp. 1334, ovest foglio 19 mappale 731. Confini del mappale 1334: a nord mapp. 1324, est mapp. 1333, sud mapp. 1330, ovest mappale 1550. Confini mapp. 1333: nord viale Libertà, est. mappali 1204-1203-1202, sud mapp. 1330, ovest mappali 1334, 1324, 1312;

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non conforme;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: servitù di passaggio pedonale e carraio, per la quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

Stato di occupazione: con riferimento al mappale 1334, libero. Con riferimento al mappale 1333, si segnala trattarsi di area destinata a strada con sottoservizi e parcheggio, secondo progetto di edilizia convenzionata, per la quale si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori; il tutto come meglio descritto nell'elaborato di stima a cui si rimanda, allegato alla pubblicità della vendita effettuata sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (link reperibili anche sul sito [www.tribunale.pavia.it](http://www.tribunale.pavia.it))

**al valore d'asta di € 51.000,00 (cinquantunomila/00)**

**offerta minima € 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquanta/00)**

## **LOTTO 10**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di locale al piano terra ad uso box doppio / magazzino della superficie di mq 29, sito in Stradella, Vico Rovati.

### **Dati catastali**

I bene è censito al N.C.E.U del Comune di Stradella al:

Foglio 17 mapp. 1175 Sub. 1 Cat. C/2 cl. 2 cons. 29 m<sup>2</sup> RC €. 76,38 Graffato a mappale 1176.

Confini in senso orario da nord: mappale 513, 1089, 1175 sub. 2 graffato al 1177 e mappale 688;

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: non verificabile in quanto costruzione edificata anteriormente al 1967;

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Stato di occupazione: in uso di fatto al debitore esecutato;

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

**al valore d'asta di € 28.300,00 (ventottomilatrecento/00)**

**offerta minima € 21.225,00 (ventunomiladuecentoventicinque/00)**

## **LOTTO 13**

Piena, intera ed esclusiva proprietà della quota pari a 1000/1000, di appezzamento di terreno agricolo coltivato a vigneto con uve barbera, croatina e uva rara, della superficie catastale di mq 31.790.

### **Dati catastali**

In comune di Montescano, quota di 1/1 di terreno censito al N.C.T. al

Foglio 2 mappale 65 Ha 2.81.00 RD € 348,30 RA € 181,41;

Foglio 2 mappale 1956 Ha 0.36.90 RD € 61,94 RA € 33,35;

Confini: In senso orario da nord: Montescano Foglio 23 mappali 62, 63, 64, 65, 66, strada vicinale della Stanga, Foglio 2 mappali 1957, 911, 907, 909, 36, 71, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 46, foglio 23 mappali 57 e 58.

Vincoli giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: nessuno;

Stato di occupazione: locato, con contratto agrario. Sul punto si rinvia alla perizia di stima redatta dal CTU Geom. Lino Fiori;

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

**al valore d'asta di € 76.300,00 (settantaseimilatrecento/00)**

**offerta minima € 57.225,00 (cinquantasettemiladuecentoventicinque/00)**

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

### **D E T E R M I N A**

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

#### **[A] DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA**

##### **1. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:**

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

*Art. 12*

*Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati*

*L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

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

<sup>1</sup> Il pagamento del bollo deve essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamenti online tramite PagoPA- utenti non registrati > Bollo su documento" sul Portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici deve essere allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. La mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### Art. 13

##### Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### Art. 14

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

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.



3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### Art. 15

##### *Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia*

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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

## 2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

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

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

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

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

d) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri accessori che non potrà comunque essere superiore a centoventi (120) giorni dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale e non prorogabile);

f) l'importo versato a titolo di cauzione, con data orario e numero di CRO del relativo bonifico, nonché il codice IBAN del conto corrente sul quale la cauzione è stata addebitata (tenendo presente che nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN - o codice similare - composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini);

g) gli indirizzi previsti ai commi 4 o 5 dell'art. 12 del D.M. sopra citato e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le prescritte comunicazioni, di pertinenza dell'offerente o del suo procuratore legale che ha effettuato il deposito.

### 3. DOCUMENTI DA ALLEGARE ALL'OFFERTA

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, tutti in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi:

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

### 4. MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Esclusivamente con bonifico sul conto corrente intestato a PROC. ESEC. IMM. 182 2024, acceso presso la Banca Crédit Agricole, filiale di Pavia, Iban IT74E0623011330000048601638 con causale: PROC. ES. IMM. RGE seguito dal numero e dall'anno della procedura esecutiva immobiliare con indicato un "nome di fantasia"; la cauzione, a pena di inefficacia dell'offerta dovrà essere accreditata in tempo utile per risultare accreditata sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Deve essere di importo pari almeno al 10 % del prezzo offerto.

### 5. IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

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

### 6. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale in collegamento da remoto delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati, il giorno all'ora sopra indicati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno; il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti parteciperanno telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15 del giorno successivo; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumen-

to nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

## **7. TERMINI PER IL SALDO PREZZO**

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

## **8. OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE**

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

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

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

**[B]**

## **DISCIPLINA RELATIVA AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

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

- € 693,00 per acquisti inferiori ad € 100.000,00
  - € 968,00 per acquisiti compresi tra € 100.000,00 ed € 500.000,00
  - € 1.243,00 per acquisiti superiori ad € 500.000,00
- il tutto oltre IVA (22%) e contributo previdenziale (4%).

2. Il pagamento del saldo prezzo e degli oneri fiscali va effettuato attraverso due versamenti differenti sul conto corrente della procedura; il pagamento della quota di compenso del professionista delegato a carico dell'aggiudicatario va effettuato tramite versamento diretto al Professionista Delegato.

3. L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali dovrà farne richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del prezzo.

4. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri fiscali e quota del compenso delegato) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

[C]

### DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

Le informazioni relative alla vendita sono pubblicizzate attraverso:

- a. la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b. la pubblicazione sui siti individuati per la pubblicità ex art.490 II co. c.p.c.:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) - [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) - [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it)

e:

[www.idealista.it](http://www.idealista.it) - [www.casa.it](http://www.casa.it) - [www.subito.it](http://www.subito.it) - [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

### R E N D E N O T O

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

b) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi che sono stati convertiti in pignoramento che saranno cancellati a cura e spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;

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

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

A V V E R T E



1. che in base a quanto disposto dall'art. 624 *bis* c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
2. che, in base a quanto disposto dall'art. 161 *bis* disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;
3. che qualora non venga versata al delegato la somma per il pagamento del contributo per la pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche (ovvero non gli sia fornita la prova del pagamento diretto nei termini sopra indicati) e la pubblicazione non abbia a causa di ciò luogo, il giudice dichiarerà, ai sensi dell'art. 631 *bis* c.p.c., l'estinzione del processo;
4. che, avvenuta la aggiudicazione o l'assegnazione, il custode inizierà ovvero continuerà le operazioni di liberazione del bene pignorato, salvo esenzione da parte dei legittimi.

#### I N F O R M A

che gli offerenti possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica dal Custode e dal Delegato, nonché assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale.

Pavia, 21 novembre 2025

Il Professionista Delegato  
Dott.ssa Silvia Tavernini

