

TRIBUNALE DI PIACENZA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. n. 34/2025

ASTA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. MARTA MIGLIOLI delegata a norma dell'art. 591 bis c.p.c. e con la modalità della vendita telematica c.d. asincrona, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119, avvisa che nei termini e con le modalità oltre precisate saranno messi in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Piena proprietà di un compendio immobiliare in corpo unico composto da: 1) porzione di casa economica di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra (p. rialzato e 1°-sottotetto) e piano seminterrato a cantina; 2) locali pertinenziali in corpi separati; 3) locale deposito anch'esso in corpo separato; 4) terreni agricoli incolti utilizzati a pascolo con sovrastanti strutture precarie ad uso agriturismo ed allevamento di animali. I fabbricati sono dotati di area cortilizia esterna in comune tra loro.

Identificazione catastale:

I beni oggetto della vendita, siti nel COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC), Loc. Cancellieri e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 4, part. 439, sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, R.C. € 202,45, Loc. Cancellieri nc 2, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 174 mq; totali escluse aree scoperte 174 mq
- 2) fgl. 4, part. 439, sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 68 mq, R.C. € 63,21, Località Case Cancellieri Tabiano snc, piano T; dati di superficie: totale 75 mq
- 3) fgl. 4, part. 439, sub. 1, Bene Comune non Censibile (comune ai subb. sopra indicati) – partita speciale A, trova corrispondenza al catasto terreni con la part. 439, fgl. 4, Località Case Cancellieri Tabiano snc piano T.

Catasto Terreni

- 4) fgl. 4, part. 439, ENTE URBANO – partita speciale 1, sup. 693 mq

- 5) fgl. 4, part. 374, AREA RURALE, sup. 8 mq
- 6) fgl. 4, part. 375, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 3760 mq, RD € 18,45, RA € 29,13
- 7) fgl. 4, part. 60, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 2080 mq, RD € 10,21, RA € 16,11
- 8) fgl. 4, part. 53, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 5810 mq, RD € 28,51, RA € 45,01

Stato di occupazione del compendio pignorato

Al momento della redazione della perizia, il compendio pignorato risultava occupato da un soggetto terzo, senza alcun titolo opponibile alla procedura.

Prezzo iniziale: euro 72.969,00

Prezzo di stima come da perizia: euro 64.000,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per visionare gli immobili e per informazioni circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione, contattare il Custode Giudiziario Avv. Marta Miglioli (Tel.: 0523-305514 – e-mail marta.miglioli@cgmalex.it)

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche si terrà il giorno 25 giugno 2026 alle ore 16:00 presso lo studio del Delegato.

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12.30 del giorno 24 giugno 2026 esclusivamente in forma TELEMATICA, secondo le previsioni della Sezione II del presente avviso.

Sezione I

Avviso di vendita

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) che, unitamente agli allegati, sarà visibile sul sito del Tribunale**

di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).

- B.** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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).
- C.** La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.
- D.** Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nel presente avviso redatto dal Delegato.
- E.** Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato.
- F.** Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 227/2015; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a

spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

G. Le offerte telematiche possono essere presentate da:

- a) chiunque personalmente, escluso il debitore e i soggetti per legge non ammessi;
- b) mandatario in forza di procura rilasciata per atto pubblico notarile;
- c) avvocato, munito di procura ex art. 83 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;
- d) avvocato, per persona da nominare.

Il sistema telematico del Portale delle Vendite Pubbliche consente la “scissione” tra il soggetto che presenta l'offerta (il presentatore, che deve essere il soggetto munito di PEC) ed il soggetto offerente vero e proprio.

Al fine di tutelare la genuinità, l'affidabilità e la trasparenza delle aste celebrate con modalità esclusivamente telematica, visto anche l'art. 579 c.p.c. - salva la possibilità per un procuratore legale di presentar offerte per persona da nominare ex art. 579, ultimo comma c.p.c. - si precisano i seguenti punti:

- 1) **Il “presentatore” potrà essere un soggetto diverso dall'offerente solo nelle seguenti ipotesi:** a) Avvocato munito di apposita procura ex art. 81 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale¹; c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche;
- 2) Ad ogni vendita **un soggetto presentatore potrà rappresentare**, a pena di inammissibilità di tutte le offerte, **unicamente un unico offerente**².

In tutte le altre ipotesi di c.d. “mero presentatore”, l'offerta non sarà considerata valida.

Per poter effettuare rilanci è necessario apposito mandato che specifichi il limite massimo che il rappresentante è autorizzato ad offrire.

¹ Le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta.

² Salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**, secondo le previsioni riportate nella Sezione II.

H. La cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica dovrà essere versata dall'offerente mediante bonifico bancario sul conto corrente **IBAN IT61L0515612600CC0000047628**, intestato alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario dovrà altresì versare su tale conto corrente il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento.

I. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita.

Sezione II

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.³ e depositate secondo le indicazioni riportate

³ Si riporta il testo della norma:

"1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) **i dati identificativi dell'offerente**, con l'espressa indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA**;
- b) **l'ufficio giudiziario** presso il quale pende la procedura;
- c) **l'anno e il numero di ruolo generale** della procedura;
- d) **il numero o altro dato identificativo del lotto**;
- e) **la descrizione del bene**;
- f) **l'indicazione del referente della procedura**;
- g) **la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita**;
- h) **il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento**, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) **l'importo versato a titolo di cauzione**;
- j) **la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico** effettuato per il versamento della cauzione;
- k) **il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma** oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) **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;
- m) **l'eventuale recapito di telefonia mobile** ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

[omissis] (ove l'offerente risiede all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [omissis] 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

- nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
2. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell’offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all’esperimento della vendita mediante l’invio all’indirizzo di PEC del Ministero ***offerta@pvp.dgsia@giustiziacert.it*** utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all’interno del portale ministeriale ***http://venditepubbliche.giustizia.it*** ovvero all’interno del portale ***http://immobiliare.spazioaste.it***.
 3. Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale ***http://venditepubbliche.giustizia.it*** e **procedere alla registrazione** 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.
 4. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l’inserimento dell’offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.
 5. 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 obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell’art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l’offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.
 6. 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 versato la cauzione nonché l’IBAN** per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

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 [omissis].”.

7. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma 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.
8. 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.
9. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. **La cauzione non può essere inferiore al 10% della cifra offerta.** Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura (IBAN IT61L0515612600CC0000047628 con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'*anno* della procedura⁴.
10. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte⁵. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa**.
11. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
12. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica un invito a connettersi al portale e ad accedere con le proprie credenziali. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico indicato dall'offerente.

⁴ Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 34-2025" se l'esecuzione è la n. 34/2025 (usare il trattino e non il segno /).

⁵ L'offerente pertanto terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito; di conseguenza evitando di ridursi all'ultimo minuto.

13. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Sezione III

Svolgimento della vendita

1. Le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;
2. il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state **proposte più offerte valide**, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta**, che avrà durata di **giorni 7** a partire dalla data e ora del suo inizio, con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi
3. 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. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad euro 50.000,00 e a euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a euro 50.000,00. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi

- 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo;
4. 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;
 5. all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè 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 la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.
 6. Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

7. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
8. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, valutate le circostanze del caso concreto (prezzo raggiunto, numero dei tentativi di vendita, interesse mostrato per il bene da potenziali acquirenti, etc...) deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
9. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggiore offerente. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.
10. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario.
11. L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione.**
12. L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà entro il medesimo termine rendere al professionista Delegato la dichiarazione ex art. 585 co. 4 c.p.c.
13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al professionista delegato;
14. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista delegato o al custode giudiziario.
15. **In caso di richiesta ex art. 41 T.U.L.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine**

per il versamento del residuo prezzo), all'esito del versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario, si procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del precedente qualora diverso dal fondiario), accantonare le somme necessarie per le predette spese ed emettere ordine di immediato pagamento a favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione.

Il professionista delegato

Avv. Marta Miglioli