TRIBUNALE DI PIACENZA

AVVISO DI VENDITA (VI ESPERIMENTO)

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 80/2023

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

A. **Piena proprietà di edificio con due unità abitative e pertinenze,** sviluppato su 3 piani (2 piani fuori terra, 1 piano interrato), ad AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di 295,30 mq.

   Il bene consiste in una palazzina con fronte est costruita in adiacenza ad altro fabbricato, costituita da due appartamenti sovrastanti con accessi indipendenti da area verde comune e comunicanti con scala interna. Al piano seminterrato è presente un'autorimessa di uso comune ed una zona cantina e lavanderia di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato. L'accesso carrabile al garage avviene dall'adiacente mapp. 156.

   Identificazione catastale:

   - foglio 34 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 129 mq, rendita 587,47 euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: T-S1;
   - foglio 34 particella 155 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 497,09 euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: 1;
   - foglio 34 particella 155 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 172,44 euro, indirizzo catastale: Strada Misano, piano: S1.

- foglio 34 particella 155 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 740.

A.1 quota di ½ di piena proprietà di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 34 particella 64 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl. 2, superficie 138, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 0,71 €.

Il bene è stato valutato in perizia come area di pertinenza dell'abitazione e non come terreno agricolo, in quanto, in sostanza, trattasi di stradello di accesso alle abitazioni.

A.2 quota di ½ di piena proprietà di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

foglio 34 particella 159 (catasto terreni), qualità/classe AREA RURALE, superficie 11,

Anche per il mapp. 159 ai fini della stima è stato considerato il valore come area di pertinenza e non il valore del terreno agricolo.

B. piena proprietà di terreno agricolo ad AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di 4.572,00 mq

Identificazione catastale:

foglio 34 particella 156 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl. 2, superficie 4572, reddito agrario 35,42 €, reddito dominicale 23,61 €,

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia al cap. 8.

In particolare, in riferimento all'unità immobiliare distinta al fg. 34 mapp. 155 sub 3, è stata riscontrata la presenza di un piccolo sottotetto non presente nelle istanze edilizie. La difformità è regolarizzabile con le modalità e i costi indicati in perizia.

Al momento della redazione della perizia, le unità immobiliari risultavano occupate dall'esecutato.

Alla redazione del presente avviso di vendita, l'unità immobiliare censita al foglio 34 particella 155 sub. 2 è occupata da soggetto autorizzato dal G.E.

Prezzo iniziale: euro 236.005,00

Prezzo di stima come da perizia: euro 210.000,00

Prezzo base: euro 130.126,50

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.: 0523305514, e-mail: marta.miglioli@cgmalex.it)* .

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche si terrà il giorno 19 marzo 2027 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 18 marzo 2027 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 e 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, sul portale nazionale *www.astalegale.net* e sul sito *www.astegiudiziarie.it* e sul sito *www.immobiliare.it*, giusta autorizzazione del Presidente del Tribunale in data 17/04/2019.

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 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).

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 nell'avviso di vendita 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. 82 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 speciale[1]; 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.

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 IT11U0515612600CC0000046495**, 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.

[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.

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 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 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ***offertapvp.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

[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) l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
k) m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
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;
m) o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
n) [omissis] (ove l'offerente risieda 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 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].".

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.
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 IT11U0515612600CC0000046495) con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'*anno* della procedura[4].

[4]Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018" se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /).

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 offerte[5]. 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.
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.

[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.

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'acquisito 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 potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato;
13. 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 Notaio presso la N.A.V.E. o al custode giudiziario.
14. **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 notarili, delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente 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

Firmato digitalmente da:
Miglioli Marta
Data: 09/11/2026 10:06:27