TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 111/2024 R.G.E.

Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto Avv. Gabriele Francesco Borgoni, con studio in Piacenza, via Cavour n. 24, delegato dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa, con ordinanza del 19 giugno 2026, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.

È posto in vendita il seguente compendio immobiliare

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Indirizzo:
Nel Comune di Piacenza (PC), Strada Farnesiana n. 120.

Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) su terreno edificabile a destinazione residenziale, confinante con Strada Farnesiana.

Superficie commerciale complessiva:
Terreno mq. 691,00.

Coerenze:
Mappale 811, Strada Farnesiana, mappale 729, mappale 215, mappale 516.

Estremi catastali:
Catasto Terreni del Comune di Piacenza, foglio 82:

particella 810, qualità/classe seminativo cl. 2, superficie mq. 691, reddito dominicale Euro 5,53, reddito agrario Euro 6,96.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie:
Trattasi di terreno inedificato. In base al RUE vigente l'immobile ricade in zona "Infrastrutture per la viabilità" (art. 40) – "Tessuto a bassa densità" (art. 75); allo stesso è assegnato un indice fondiario di 0,50 mq/mq, con superficie utile teoricamente realizzabile pari a mq. 345,50. Il terreno è gravato da servitù di passaggio a favore dei mappali confinanti; la presenza dei rispetti stradali (dalla Strada Farnesiana e dai lotti confinanti) e della predetta servitù condiziona la concreta edificabilità del lotto, come evidenziato nella perizia dell'esperto stimatore. Dalla lettura della medesima perizia non emergono difformità edilizie, catastali, urbanistiche, né difformità tra i dati catastali e l'atto di provenienza.

Stato di occupazione:
Libero.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:
Nel Comune di Piacenza (PC), Strada Farnesiana n. 120.

Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero (1000/1000) su fabbricato residenziale con annessa area cortilizia, composto da quattro unità (tre abitative ed un box), avente accesso mediante servitù di passaggio sui mappali 810 e 915. L'edificio, costruito nel 1939 e ristrutturato nel 1999, sviluppa 4 piani (3 fuori terra ed 1 interrato) ed è vendibile esclusivamente come blocco intero, comprensivo delle parti comuni e delle relative aree di pertinenza.

Superficie commerciale complessiva:
Complesso immobiliare mq. 590,85.

Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza, foglio 82:

- **particella 32 sub. 10**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81, piano T-S1;
- **particella 32 sub. 12**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81, piano 1-2;
- **particella 32 sub. 14**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita Euro 464,81, piano 1-2-S1;
- **particella 32 sub. 15**, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 34, rendita Euro 180,86, piano T;
- **particella 32 sub. 16**, categoria F/1, consistenza mq. 150, piano T;
- **particella 32 sub. 17**, categoria F/1, consistenza mq. 925, piano T;
- **particella 858 sub. 17**, categoria F/1, consistenza mq. 768, piano T;
- **particella 858 sub. 18**, categoria F/1, consistenza mq. 226, piano T.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie:
Sul fabbricato risultano i seguenti titoli edilizi: Licenza Edilizia n. 212/1975 del 04/04/1975 (rialzo tetto); Condono Edilizio n. 3931/A-B-C-D-E del 20/06/1991 (ampliamento al piano terreno, opere interne al piano primo e sottotetto, cambio d'uso da deposito agricolo ad autorimessa); Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 562/99 dell'08/04/1999 (ristrutturazione generale dell'immobile abitativo). In base al RUE vigente l'immobile ricade in zona "Edifici residenziali con giardino" (art. 72 – mappale 32) e "Tessuto a bassa densità" (art. 75 – mappale 858).

L'esperto stimatore ha rilevato difformità edilizie e catastali, dichiarate non conformi ma regolarizzabili. Risultano opere interne ed esterne prive di idoneo titolo abilitativo, in parte sanabili mediante SCIA in sanatoria (con opere di demolizione) ed aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, ed in parte non sanabili: in particolare l'ampliamento realizzato sul terrazzo del piano primo dell'unità sub. 14 (sopra la copertura del sub. 15), che dovrà essere demolito; devono inoltre essere rimossi i baraccamenti presenti nell'area cortilizia. Il costo complessivo di regolarizzazione è stato stimato in perizia in Euro 24.240,00 e di esso si è tenuto conto nella valutazione del bene. La regolarizzazione delle difformità edilizie e catastali, nonché le demolizioni indicate, restano a cura e spese della parte aggiudicataria (cfr. cap. 8 della perizia estimativa), la quale potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001. Dalla perizia non emergono difformità urbanistiche né difformità tra i dati catastali e l'atto di provenienza.

Stato di occupazione:
Libero.

* * *

Per visionare gli immobili e per ogni informazione circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti di affitto/locazione, si può contattare il Custode Giudiziario **Avv. Gabriele Francesco Borgoni** (studio in Piacenza, via Cavour n. 24; tel. 0523384891; e-mail gabriele.borgoni@borgonieprandi.it).

Le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità telematica asincrona avrà luogo innanzi al Professionista Delegato il giorno 17 febbraio 2027 alle ore 16.00, presso lo studio del Delegato in Piacenza, via Cavour n. 24, e, per gli offerenti con modalità telematica, all'interno del portale del gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. (http://immobiliare.spazioaste.it).

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.30 del giorno 16 febbraio 2027, esclusivamente in forma TELEMATICA, secondo le previsioni della Sezione 2° del presente avviso.

Sezione 1°

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), reperibile tramite i collegamenti riportati sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie, nella scheda del lotto pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché sul sito del gestore della vendita telematica. Quanto alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 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) Per il lotto n. 1 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 59.292,00 (cinquantanovemiladuecentonovantadue/00), oltre I.V.A.

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 44.469,00 (quarantaquattromilaquattrocentosessantanove/00), oltre I.V.A., pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 360.504,00 (trecentosessantamilacinquecentoquattro/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 270.378,00 (duecentosettantamilatrecentosettantotto/00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

E) Si rende noto che la cessione del **lotto n. 1** (terreno edificabile ceduto da soggetto passivo d'imposta) **è soggetta ad I.V.A.** nella misura di legge del 22%, che si intende oltre il prezzo di aggiudicazione. La cessione del **lotto n. 2** non è soggetta ad I.V.A. (è soggetta ad imposta di registro nella misura di legge).

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione ed alla relativa I.V.A. ove dovuta, gli oneri notarili previsti dal D.M. 313/1999. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (eventuali iscrizioni/trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario i soli 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 notarile, generale o speciale;

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 presentare 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. 83 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale; c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche; le necessarie procure dovranno essere allegate all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa, non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta;

2) Ad ogni vendita **un soggetto presentatore potrà rappresentare**, a pena di inammissibilità di tutte le offerte, **unicamente un solo offerente** (salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni).

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 di seguito riportate (vedasi sezione 2°).

H) **La cauzione necessaria per partecipare alla gara (vedasi punto 16 sezione 2° e sezione 3°), pari al 10% del prezzo offerto, deve essere accreditata mediante bonifico sul conto corrente della procedura, intestato a "PROC.ES.IMM.R.G. 111/2024", IBAN: IT85F0515612600CC0000048034.**

L'aggiudicatario dovrà versare sul medesimo conto corrente gli importi relativi al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento, trasmettendo copia del bonifico bancario all'indirizzo e-mail/PEC del Delegato; l'importo relativo al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento sarà comunicato all'aggiudicatario al Suo indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata (ove disponibile) da indicarsi nel modulo dell'offerta.

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti on line. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematica.

Sezione 2° – OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

1. Le offerte presentate telematicamente dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg.[1], e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

2. La legittimazione del presentatore, la rappresentanza degli offerenti e le procure allegate sono disciplinate dalla Sezione 1°, lett. G.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale (raggiungibile dall'annuncio pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero sul portale del gestore della vendita telematica

[1] 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; 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.
[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]."

http://immobiliare.spazioaste.it) e depositate inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

4. **Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento di vendita, ossia il 16 febbraio 2027**.

5. 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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015, ovvero, in alternativa, a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015.

6. Per partecipare alle aste con modalità telematiche i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale http://venditepubbliche.giustizia.it e precompilare il modulo di presentazione dell'offerta telematica, come descritto nel "Manuale Utente".

7. Il soggetto interessato deve prestare, prima di procedere con l'inserimento dell'offerta, esplicito consenso al trattamento dei dati personali.

8. 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; 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.

9. Il presentatore dell'offerta prosegue con **l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento, indicando,** inoltre, **i dati identificativi del bonifico con cui ha versato la cauzione nonché l'IBAN** per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.

10. Prima di concludere la presentazione, il presentatore dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'hash per il pagamento del bollo digitale e quindi la firma digitale dell'offerta per l'invio della stessa, completa e criptata, all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia.

11. **Il pagamento del bollo digitale** può essere effettuato tramite la funzione "Pagamento bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero www.pst.giustizia.it.

12. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

13. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione.

14. Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato. Le operazioni di inserimento nel portale restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente; è consigliabile iniziare il processo con largo anticipo rispetto al termine fissato.

15. In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione ex art. 15 D.M. 32/15, 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.

16. Ciascun concorrente, **per essere ammesso alla vendita in forma telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, non inferiore al 10% della cifra offerta**. Il versamento si effettua tramite **bonifico bancario sul conto corrente indicato alla Sezione 1 lett. H, con la seguente causale: "Cauzione offerta Es Imm 111 - 2024**".

17. **Il bonifico della cauzione deve risultare accreditato sul conto corrente indicato entro le ore 12.30 del giorno precedente l'asta, ossia il 16 febbraio 2027**. Per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla

procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, si consiglia di effettuare l'operazione con congruo anticipo rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte. **L'offerta sarà inefficace e dunque esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte. L'offerente dovrà effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito avvenga entro il termine sopra indicato.**

18. **All'offerta telematica devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche** (file PDF ovvero PDF.P7M): copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge; se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura speciale; se l'offerta è presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato e/o visura C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 10 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria attestante i poteri; se l'offerta è presentata per un minore, copia dell'autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta è presentata da soggetto extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità; idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione (contabile del versamento); se l'offerta è formulata da procuratore legale ex art. 571 c.p.c., copia della relativa procura.

19. 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 le credenziali di accesso alla propria area riservata e un invito a connettersi al portale.

20. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale Utente per la presentazione dell'offerta telematica pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

Sezione 3° – 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 **17 febbraio 2027 alle ore 16.00**, presso lo studio del Delegato in Piacenza, via Cavour n. 24; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni. Le parti possono presenziare mediante connessione da remoto ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015.

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 € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a € 50.000,00 e a € 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.** Alla gara possono partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

4. 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 termine, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

5. **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/o vi siano istanze di assegnazione.

6. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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.

7. Ai sensi dell'art. 590-bis c.p.c. il creditore 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; 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**.**

8. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. In caso di unica offerta inferiore in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato, valutate le circostanze del caso concreto, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591-bis, n. 3, c.p.c. Ove la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni, l'aggiudicazione spetta al maggior offerente; in caso di plurime offerte al medesimo prezzo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.

9. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario.

10. L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, 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.**

11. Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007), con i moduli forniti dal Delegato. In caso di mancata sottoscrizione nel termine, il Delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

12. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Delegato.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Ogni ulteriore informazione sul presente avviso può essere richiesta al Professionista Delegato Avv. Gabriele Francesco Borgoni, con studio in Piacenza, via Cavour n. 24, e-mail gabriele.borgoni@borgonieprandi.it. La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia consultabile sul sito internet www.astalegale.net e www.spazioaste.it.

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 Delegato e 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), nonché all'accantonamento delle somme necessarie per le predette spese e all'emissione di ordine di pagamento in favore del creditore fondiario, dando ordine alla banca depositaria delle somme della procedura di eseguire l'operazione.

PUBBLICITÀ

La relazione di stima dell'esperto, l'ordinanza di vendita e il presente avviso saranno pubblicati, a cura di Astalegale.net S.p.A. e di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (www.pvp.giustizia.it), sul sito www.astalegale.net, sul sito www.astegiudiziarie.it e sugli ulteriori portali previsti dall'ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte. Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla

Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Piacenza, 13 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Francesco Borgoni

Firmato digitalmente da: GABRIELE FRANCESCO BORGONI
Luogo: Piacenza
Data: 13/11/2026 19:54:17