Es. n. 72 / 2025 R.Es. Imm.

TRIBUNALE DI PIACENZA

Sezione Civile

ORDINANZA DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

ORDINANZA EX ART 127 TER CPC

Il Giudice dott. Maria Rosaria Sciurpa,
letti gli atti del fascicolo indicato in epigrafe;
ad ulteriore scioglimento della riserva assunta all'udienza del 30.9.2026;
preso atto delle osservazioni ed istanze avanzate dalle parti **ed in particolare dell'istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c. avanzata dal creditore procedente per l'eventualità che la vendita non abbia luogo per mancanza di offerte**;
rilevata la ritualità delle notifiche ex art. 569 c.p.c.;
ritenuta l'opportunità di **disporre la vendita** senza incanto, nei modi e termini di cui agli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non appare allo stato probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di stima del bene;
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591-bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un Professionista, e con la modalità della vendita telematica c.d. sincrona mista, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119;
Visti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.
valutato di adottare il **modello di vendita telematica asincrona** di cui all'art.24 DM. 26.2.2015 n.32;

P.Q.M.

Dispone la vendita dei beni immobili pignorati dal creditore procedente nei confronti del debitore, così come identificati nella relazione dell'esperto in atti; dispone che la vendita avvenga senza incanto, al **prezzo di stima come da perizia.**
Delega al compimento delle operazioni di vendita **l'Avv. SILVIA BASINI**
Autorizza il Professionista Delegato ad individuare il gestore della vendita telematica tra coloro che risultano iscritti nel Registro Gestori Vendite telematiche istituito dall'art. 3 D.M. 32/15.
Manda al Delegato, qualora non sia già stato fatto, per comunicare - tempestivamente e comunque entro 20 giorni dalla ricezione della presente delega - al creditore procedente nota proforma con la richiesta di fondo spese:

Onera il procedente, **entro trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione del delegato,** di versare il fondo spese di Euro 1.000,00[1], anche a titolo di acconto sui compensi, **nonché l'ulteriore importo di Euro 300,00 per ogni singolo lotto, ai fini della pubblicazione delle vendite sul portale vendite pubbliche, ex art. 18-bis D.P.R. 115/2002** ([2]), nonché le ulteriori somme che dovessero essere richieste per gli ulteriori adempimenti; rappresentando che gli eventuali inadempimenti costituiscono circostanza ostativa alla procedibilità dell'esecuzione (cfr. anche art. 631-bis c.p.c.) e che in tal caso gli atti saranno trasmessi al G.E. per l'eventuale declaratoria di improcedibilità.
Fissa in mesi 12 la durata delle operazioni di liquidazione e **dispone** che il Delegato esperisca almeno tre esprimenti di vendita entro il termine di un anno dalla comunicazione della presente ordinanza di vendita;

FISSA per la verifica delle operazioni delegate **l'udienza del 20 ottobre 2027,** la quale, visto l'art. 127 ter c.p.c., rubricato "*Deposito di note scritte in sostituzione dell'udienza*" si terrà nelle forme della c.d. udienza figurata (a trattazione scritta/scambio di note di udienza);

Dispone:

-che i procuratori delle parti non compariranno davanti al giudice e depositeranno, entro la data dell'udienza, note scritte contenenti le rispettive istanze e conclusioni; le note dovranno essere inviate alle controparti (se costituite nel fascicolo) e la prova dell'invio dovrà essere depositata insieme alle note di udienza;

-che ciascuna parte costituita potrà opporsi all'udienza cartolare entro cinque giorni dalla ricezione della presente comunicazione e il giudice provvederà nei cinque giorni successivi con decreto non impugnabile e in caso di istanza proposta congiuntamente da tutte le parti, disporrà in conformità;

-il mancato deposito di note scritte, ad opera di tutte le parti, darà luogo ad una situazione assimilabile a quella prevista dall'art. 631 c.p.c.;

-che la data dell'udienza fissata costituirà, sia per le parti che per il giudice, il momento a partire dal quale dovrà essere adottato il provvedimento.

Entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita **il professionista delegato depositerà un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte**, ove saranno indicate le operazioni di controllo eseguite e gli atti di liquidazione in procinto di essere compiuti.

---

[1] Calcolato in modo da rendere fin dall'origine possibile la fissazione di minimo tre tentativi di vendita. Il creditore, per giustificati motivi, può concordare con il Delegato il versamento rateale del fondo spese, purché consenta la copertura dei costi di asta e non si rallenti in modo significativo le operazioni di vendita.

[2] Si specifica che l'onere di pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche viene posto a carico del Delegato alla vendita – al quale pertanto va effettuato il versamento di Euro 100.00 per lotto – secondo l'espressa indicazione del Consiglio Superiore della Magistratura (cfr. risoluzione 9359/2018 del 23-25.05.2018).

Dopo ciascun esperimento di vendita, il Delegato depositerà con urgenza **un rapporto riepilogativo periodico** delle attività svolte.

Manda in ogni caso al Delegato per il deposito di relazione sull'attività svolta entro il termine di giorni 10 antecedenti alla udienza di verifica fissata, invitandolo altresì a relazionare tempestivamente al GE in caso di mancato versamento del fondo spese entro i trenta giorni assegnati:

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. 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. 313/1999; 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 possono essere presentate da:**

a) Chiunque personalmente;

b) Mandatario in forza di procura notarile, generale o speciale;

c) Avvocato, munito di procura speciale 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 comm 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;[3] 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**[4].

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 (sezione II della presente ordinanza).

H) Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente saranno anche accreditati, mediante bonifico bancario, dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica, e dall'aggiudicatario 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.

[3] 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.
[4] Salva l'ipotesi di coniugi un comunione legale dei beni.

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.[5] 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 12.30 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 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)***

---

[5] 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*].

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. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura[6].
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[7]. 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.

---

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

[7] 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.

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 date 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; 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 delegato, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato o al custode giudiziario.

FORME DI PUBBLICITÀ

Per tutti gli avvisi di vendita vanno espletati i seguenti adempimenti pubblicitari, da effettuarsi su impulso del professionista delegato per ogni singolo e successivo esperimento di vendita.

1. A cura della Società Astalegale.net S.p.A.:
   - pubblicazione dell'ordinanza di delega, della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia ex art. 490, 1° comma, c.p.c., almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

   - pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie sul sito www.tribunale.piacenza.it, sul sito iscritto nell'elenco ministeriale www.astalegale.net e sul sito www.immobiliare.it, giusta autorizzazione del Presidente del Tribunale in data 17/04/2019, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

   - pubblicazione di un annuncio di vendita sul free press "Newspaper Aste Tribunale di Piacenza" almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

2. A cura della Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:
   - pubblicazione dell'ordinanza di delega, della relazione di stima corredata di fotografie e planimetrie e dell'avviso di vendita sul sito www.astegiudiziarie.it, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

   - pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it, contemporaneamente ed in modo coordinato, almeno **45 giorni prima** del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 250.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori – dell'invio di

comunicazioni mirate a tutti i soggetti potenzialmente interessati tramite servizio di Mailing List nazionale ed internazionale, a cura di Astalegale.net S.p.A.

Per i soli beni di particolare importanza o con un prezzo base pari o superiore a € 1.000.000,00 sarà possibile avvalersi - se richiesto dai creditori - del servizio "Promotional Marketing" di analisi, ricerca e marketing diretto ad un target di potenziali acquirenti, a cura di Astalegale.net S.p.A.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato provvederà, almeno 70 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a richiedere alla Società Astalegale.net S.p.A. ed alla Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società ed a fornire alle stesse la documentazione da pubblicare (avviso di vendita, ordinanza di delega, perizia di stima, documentazione fotografica a planimetrica) ed i dati necessari alla corretta fatturazione delle spettanze dovute. Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Astalegale.net tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.piacenza@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net;
- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it.

Il professionista delegato è responsabile di trasmettere la documentazione da pubblicare preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008.

Le società provvederanno a fornire al professionista delegato tutti i giustificativi di avvenuta pubblicazione per le pubblicità rispettivamente svolte.

Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.

V - DELEGA AL PROFESSIONISTA

lo svolgimento dei seguenti compiti:

1) Effettuare nuovo controllo dello stato di fatto e di diritto degli immobili per cui si procede, sulla base della documentazione già in atti ed effettuando ogni ulteriore indagine che ravvisi necessaria od opportuna, sin d'ora espressamente autorizzata;

2) dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita, riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;

3) ove emergano condizioni ostative alla procedibilità ed ogni altra circostanza rilevante ex art. 591-ter c.p.c., informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio;

4) formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e le istruzioni sopra impartite;

5) fissare un termine (non superiore ai termini di legge) dal ricevimento del fondo spese per la presentazione delle offerte di acquisto;

7) ricevere le buste contenenti le offerte e compiere le altre attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.;

8) verificare la correttezza degli adempimenti pubblicitari;

9) procedere alla vendita telematica asincrona, nei modi e termini stabiliti nella presente ordinanza (v. *retro*, sez. II, III);

10) redigere il verbale dell'esito della gara telematica, depositandolo telematicamente nel fascicolo dell'esecuzione, entro dieci giorni dalla chiusura dell'asta;

11) nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

12) ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

13) comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul **conto corrente intestato alla procedura (o sul libretto finché ancora esistente)**;

14) riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso;

15) dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

16) autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

17) in caso di istanza 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, procedere 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;
Nell'ipotesi in cui il debitore esecutato sia fallito ed il Curatore della Procedura sia intervenuto nella procedura esecutiva, il Delegato si atterrà alla **circolare in materia di rapporto tra fallimento ed esecuzione immobiliare fondiaria** pubblicata sul sito del Tribunale di Piacenza; in particolare, **il riconoscimento del privilegio fondiario è subordinato alla prova positiva,** da fornire nell'ambito della procedura esecutiva, **dell'avvenuta ammissione del suo credito al passivo fallimentare** (in mancanza di tale prova, il delegato non riconoscerà al creditore fondiario alcuna somma ai sensi dell'art. 41 TULB);
19) effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
20) Avvenuto il pagamento del saldo prezzo, invitare creditori, custode e esperto stimatore a depositare, entro il termine di giorni 30, le note riepilogative dei crediti e delle spese – nonché le coordinate bancarie per i versamenti conseguenti al riparto – **avvertendo che in mancanza verranno considerati i crediti indicati negli atti di precetto e di intervento con gli interessi espressamente indicati negli stessi;**
21) entro i 15 giorni successivi al versamento del saldo prezzo, previo aggiornamento delle visure ipotecarie e catastali, **predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo in formato cartaceo e in formato digitale senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.** Nel decreto dovrà essere indicato se il versamento del prezzo sia avvenuto a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme in favore della procedura e la garanzia ipotecaria sull'immobile oggetto di vendita. La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile. Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il Notaio richiederà;

22) entro 15 giorni successivi alla firma del decreto ottenere copia registrata dello stesso;
23) entro 30 giorni successivi alla registrazione del decreto trascrivere l'atto presso la Conservatoria (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"). annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso all'autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 7 del Testo Unico sull'Immigrazione nonché alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole

conseguenti al decreto di trasferimento. anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Notaio dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c.;

24) prelevare le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento (spese a carico dell'acquirente) e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (spese a carico della procedura esecutiva), nonché a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato. Il delegato è autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per eseguire tali operazioni;

25) entro i **30** giorni successivi al versamento del saldo prezzo, **predisporre il progetto di distribuzione ex art. 596 c.p.c.,** ove non ancora predisposto;

il Delegato **depositerà il progetto nel fascicolo telematicamente;**

il GE, esaminato il progetto, ne ordinerà il deposito nel fascicolo e la comunicazione alle parti;

Dopo aver ricevuto la comunicazione del provvedimento del G.E., il Delegato fisserà, nei successivi **30** giorni, una audizione avanti a sé per la discussione del progetto ex art. 596 co 2 c.p.c., con l'avvertimento ex art. 597 c.p.c.;

Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni;

il Delegato **depositerà l'istanza di liquidazione delle proprie competenze in modo tempestivo,** onde consentire al GE di liquidare il compenso prima dell'approvazione del progetto; in ogni caso, l'approvazione del progetto non potrà avere luogo prima della emanazione dei provvedimenti del GE relativi alla liquidazione dei propri ausiliari;

26) in sede di audizione, di cui redigerà apposito verbale, in assenza di contestazioni darà atto dell'accordo dei creditori e provvederà all'approvazione del progetto, depositando il verbale ed il progetto definitivo nel fascicolo telematico;

27) ove si verifichino contestazioni esperirà un tentativo di risoluzione bonaria, eventualmente sospendendo o rinviando l'audizione, nonché modificando, ove ne ravvisi i presupposti, il progetto di distribuzione; in caso di esito negativo di risoluzione bonaria, rimetterà gli atti al G.E. – unitamente ad eventuali osservazioni delle parti e a propria breve relazione – per i provvedimenti di competenza;

27bis) Tutte le udienze fissate davanti al Delegato potranno tenersi nella forma dell'udienza c.d. figurata in applicazione dell'art. 127 ter c.p.c., applicabile per analogia trattandosi di attività da svolgere non in Tribunale da parte del Giudice ma dal Delegato ex art. 591-bis c.p.c. presso il proprio Studio; in particolare, le parti interessate potranno dare il proprio consenso all'approvazione del riparto/dare atto della mancanza di osservazioni mediante PEC inviata al Delegato: nell'ipotesi in cui sorgano contestazioni, la parte interessata a presentare osservazioni depositerà memoria con le osservazioni suddette nel fascicolo telematico della relativa procedura e ne darà comunicazione al Delegato mediante PEC, senza necessità di comparire innanzi al delegato all'udienza fissata; in ogni caso, il mancato invio di osservazioni entro il giorno e l'ora dell'udienza

prevista per l'approvazione sarà equiparato alla mancata comparizione, con conseguente approvazione del Progetto;

28) depositare tempestivamente ogni atto e verbale nel fascicolo telematico;
29) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., provvedere ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
30) Trascorsi 20 giorni dalla approvazione del progetto di distribuzione, provvedere ai pagamenti nei 7 giorni successivi;
31) Depositare, ultimati gli adempimenti, **entro 15 giorni, relazione finale** con copia dei pagamenti effettuati ed estratto conto di chiusura.
Ulteriori incombenti nel caso di infruttuoso esperimento di vendita:

33) esperita inutilmente la prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore (con una diminuzione compresa tra il 5% e il 25%), quindi procedere a nuovo esperimento di vendita, in conformità alla presente ordinanza;
35) In caso di ulteriore insuccesso, procedere sino a quattro esperimenti di vendita, con ribasso ogni volta del 10%;
36) rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita**. Il Delegato** rimetterà in ogni caso gli atti al Giudice nell'ipotesi in cui il prezzo di base d'asta del bene **scenda al di sotto di euro 15.000,00.**[8]

Sin d'ora si autorizza il Delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

Le condizioni di vendita della presente ordinanza si applicano a tutte le vendite disposte successivamente all'entrata in vigore del Decreto 5.12.2017 "accertamento della piena funzionalità dei servizi del Portale delle vendite pubbliche" pubblicato in G.U. il 10.01.2018, e pertanto, anche in caso di rinnovazione delle deleghe, a partire dall'11.4.2018; salvi gli effetti delle operazioni di vendita già compiute, e di quelle in corso in forza di deleghe già conferite.

Piacenza, **09/10/2026**

Il G. E.
Maria Rosaria Sciurpa

[8] **Salvo che** il bene già in prima asta abbia un prezzo pari o inferiore a 20.000 euro, nel quale caso ogni ulteriore tentativo di vendita dovrà scontare il ribasso minimo e in ogni caso la base d'asta non potrà scendere sotto gli 8.000,0 euro.