TRIBUNALE DI PIACENZA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 98/2025
ASTA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto Avv. Riccardo Galli, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Piacenza a norma dell'art. 591 bis del c.p.c.

AVVISA

che nei termini e con le modalità di seguito precisate saranno posti in vendita, con la modalità telematica asincrona, i sotto descritti immobili.

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche si terrà in data **22 gennaio 2027 alle ore 15,30**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le **offerte di acquisto** potranno essere presentate **entro le ore 12,30 del giorno 21 gennaio 2027** esclusivamente in forma **TELEMATICA**, secondo le modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Proprietà superficiaria (quota 1/1) di un'abitazione unifamiliare su tre piani fuori terra, oltre ad un seminterrato, realizzata nel contesto di un complesso cosiddetto "a schiera", situato a Piacenza, nella zona periferica conosciuta come Veggioletta (ex PEEP Sant'Antonio), Via Turbini n° 53. Più precisamente, l'alloggio è posto sulla testata ovest del complesso stesso, godendo quindi tra l'altro di un'area esterna esclusiva leggermente superiore alla media delle altre unità. L'ingresso pedonale è indipendente, da via Turbini; l'ingresso carraio del box invece è posto nella rampa comune a tutto il complesso situata peraltro accanto all'unità in questione. L'alloggio si sviluppa su tre piani (terra, primo e sottotetto) collegati da un'ampia e comoda scala interna in vano proprio: a piano terra si trovano soggiorno (in merito si rimanda tuttavia a quanto specificato dallo stimatore al punto 2.6.5.1. della perizia), cucina e un bagno; al primo piano due camere da letto e una loggia coperta; nel sottotetto due locali pluriuso, un WC e un vano sottotetto. In generale, i locali sono più ampi della media corrente. Il piano seminterrato è adibito a servizi: cantina, lavanderia e box per un'auto, quest'ultimo non funzionalmente staccato dagli altri vani e con accesso dalla rampa comune previa interposizione di una piccola area esclusiva (si vedano la planimetria, le visure catastali e le fotografie allegate). L'edificio è stato realizzato alla fine degli anni '80 del Novecento, e presenta caratteristiche di finitura medie ma tuttora in buone condizioni. Per quanto non si abbiano ragioni per dubitare della sua efficienza, l'impiantistica non è giudicabile: gli impianti sono del tutto tradizionali, con riscaldamento a radiatori probabilmente coevi alla costruzione e caldaia a gas senza fonti rinnovabili. In ogni caso il perito evidenzia che le condizioni manutentive del bene sono in generale più che discrete e – fatte salve le difformità edilizie di cui oltre – non sembrano necessari nel medio periodo interventi significativi. L'immobile gode di una piccola area esterna esclusiva rivolta sia sul fronte principale che sul lato ovest. Il perito evidenzia che la volumetria dell'alloggio come sopra descritta, dal punto di vista edilizio, è affetta da alcune **sensibili non conformità** (**più diffusamente descritte al punto 2.6.5 della perizia cui si rimanda**). Il perito segnala che tali difformità **non sono del tutto sanabili** per cui la consistenza effettiva del bene deve essere ben ponderata, anche alla luce di quanto più approfonditamente esposto in perizia, cui si rimanda integralmente.

In merito ai rapporti di Condominio, l'esperto segnala (pagg. 11-12 della perizia cui si rimanda) che in base all'atto di provenienza all'immobile "*..... compete la proporzionale quota di comproprietà sull'area di manovra auto, scivolo e zona di sosta auto .....*", parti, queste, che in effetti sono quindi in comune. Pertanto sotto questo aspetto il bene deve ritenersi soggetto a tutti i diritti, gli obblighi e gli oneri nascenti dallo stato di condominio in cui si trova, anche se nel titolo non è peraltro specificata la quota millesimale. La proprietà esecutata ha comunque dichiarato che non esiste un amministratore, né alcuna spesa gestita in comune.
Il complesso edilizio in cui si trova il bene è stato realizzato nell'ambito di un P.E.E.P. – Piano di Edilizia Economica Popolare attuato con Convenzione Notaio Dott. Sergio Motti di Piacenza rep. 89.365/3.054 del 20/06/1988, cui si rimanda integralmente, il quale fissava tra l'altro: • la durata del diritto di Superficie sull'area (artt. 952-956 Codice Civile) - 99 anni rinnovabili per altri 99 - la cui proprietà restava del Comune di Piacenza; • i requisiti per l'assegnazione degli alloggi; • i relativi prezzi di assegnazione. Si ribadisce pertanto e si evidenzia che oggetto del pignoramento e di conseguenza della presente vendita forzata è la proprietà superficiaria (quota 1/1). Si richiama l'attenzione sugli importi che il perito ha detratto dal valore di stima, in quanto corrispondenti a quelli che dovranno essere corrisposti dall'aggiudicatario al Comune di Piacenza per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sulla proprietà superficiaria (punto 2.7.10 della perizia cui si rimanda integralmente).

Stato di occupazione:
si segnala che l'immobile sopra descritto è occupato provvisoriamente dal debitore e dal suo nucleo familiare, ma sarà comunque liberato da cose e persone, a cura e spese della Procedura espropriativa, e per essa del Custode Giudiziario, dopo l'emissione del decreto di trasferimento della proprietà in favore dell'aggiudicatario. Si invita pertanto a contattare direttamente il Custode Giudiziario per ulteriori e più approfondite informazioni circa lo stato attuale di occupazione dell'immobile e le connesse procedure di liberazione.

Identificazione catastale:
Catasto Fabbricati del Comune di PIACENZA, via Giuseppe Turbini civ. 51 – 53
- Foglio 46, particella 504, subalterno 3, z.c. 2, categoria A/2, classe 5, vani 10,5 R.C. Euro 976,10;
- Foglio 46, particella 504, subalterno 19, z.c. 2, categoria C/6, classe 8, mq.18, R.C. Euro 95,75.
Confini: Ragioni parte venditrice o aventi causa per due lati, via Turbini, zona di sosta auto comune, salvo altri e come meglio in fatto.

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia, ove **si evidenziano irregolarità/difformità regolarizzabili** e per le quali il perito ha indicato quindi i relativi costi di regolarizzazione, **ma anche difformità NON regolarizzabili/sanabili**, per le quali sono stati esposti quindi i relativi costi vivi di ripristino (si veda il punto 2.6.5 della perizia, cui si rimanda). In ogni caso, di tali irregolarità/difformità si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita giudiziaria.

Prezzo di stima come da perizia: Euro 248.000,00
Prezzo base: Euro 248.000,00

Per la visione dei beni immobili, le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, ovvero contattando il Custode Giudiziario IS.VE.GI. SRL (Tel. 0521.776662, e-mail: immobiliparma@ivgparma.it).

CONDIZIONI DELLA 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, nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia; sul portale nazionale www.astalegale.net, nonché sul sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it. 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 Professionista Delegato.

E) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri 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.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

A) **Le offerte 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.

B) Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**, secondo le previsioni di seguito riportate.

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 (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);
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** (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.

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

• 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 del Ministero http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero sul portale del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it)
• Le offerte dovranno infatti essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 articoli 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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]."

• **Le offerte telematiche di acquisto** dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12,30 del giorno 21 gennaio 2027** 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;***
• 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;

- 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;
- 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 DM 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema;
- 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;
- il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'hash, ossia la stringa alfanumerica, per effettuare il **pagamento del bollo digitale da euro 16,00 e** quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it;
- 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;
- 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.
- 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;
- non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato;
- in caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione *ex* art.15 D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;
- ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente avente IBAN: **IT 61 N 05156 12600 CC0000048545** intestato a "**PROC.ES. IMM.N. 98/2025 C/DELEGATO ALLA VENDITA C/O AVV. RICCARDO GALLI"** con la seguente causale: **"CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N. 98-2025".**

- **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. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa. Si suggerisce di procedere**

alle operazioni con largo anticipo rispetto al termine fissato, ciò al fine di evitare inconvenienti operativi, in particolare tenendo conto dei tempi tecnici richiesti per l'accredito delle somme nel caso di trasferimenti bancari tra istituti di credito diversi.

• **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.**

• La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

• 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 le credenziali di accesso e 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.

All'offerta 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 dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta telematica, copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) o altra documentazione idonea da cui risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla vigente normativa;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta (contabile di versamento).

In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazioni *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.

Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

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.**

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le **buste telematiche** saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno **22 gennaio 2027 alle ore 15,30** presso lo studio del Professionista Delegato in Piacenza, Via X Giugno, 4; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

• Il Professionista Delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita,** al quale sono stati invitati a connettersi almeno

trenta minuti prima dell'inizio operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS;

- In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo stabilito nell'ordinanza, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.
- 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.
- 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.
- 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.
- durante il periodo della gara ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè **rilanci, di importo minimo pari ad Euro 2.000,00 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;
- il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il Professionista Delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione;
- all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta);
- 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 Professionista 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;
- il creditore che è rimasto assegnatario a favore dì un terzo dovrà dichiarare al Professionista 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 eventuali 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.
- L'aggiudicatario dovrà, mediante bonifico, effettuare il pagamento del residuo prezzo e dell'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;** ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata — presso il Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Il bonifico dovrà essere effettuato sul conto corrente aperto a nome della procedura, intestato

"**PROC.ES. IMM.N. 98/2025 C/DELEGATO ALLA VENDITA C/O AVV. RICCARDO GALLI"**, avente il seguente IBAN: **IT 61 N 05156 12600 CC0000048545** con indicazione della causale ***"saldo prezzo e spese di aggiudicazione";***

- nello stesso termine di 120 giorni dovrà essere depositata presso il Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Professionista Delegato.
Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.
Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri previsti dal D.M. 227/2015 e gli oneri fiscali connessi al decreto di trasferimento; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, gli eventuali annotamenti di cancellazione saranno a cura e spese della procedura esecutiva).
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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Ogni ulteriore informazione, potrà essere richiesta dagli interessati al Professionista Delegato stesso (dal lunedì al venerdì dalle ore 15,00 alle ore 18,00 telefonicamente al n. 0523.305454 o via e-mail: studio@avvocatoriccardogalli.it; avv.rgalli@gmail.com).

- La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia, richiedibile al Professionista Delegato o consultabile sui siti 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, 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. Riccardo Galli