TRIBUNALE DI PIACENZA

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 31/2021
ASTA CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA

Il sottoscritto dottor Davide Valla, 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 in appresso 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 **26 gennaio 2027 alle ore 9,30**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le **offerte di acquisto** potranno essere presentate **entro le ore 12,30 del giorno 25 gennaio 2027** esclusivamente in forma TELEMATICA, secondo le modalità di seguito riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1
Piena proprietà dei seguenti immobili siti in Comune di Agazzano (Pc), frazione Tavernago:

--- terreni classificati in base al Rue del Comune di Agazzano come segue: foglio 6
Mappali 101 - 104: infrastrutture per la mobilità - ZONA Hl - VIABILITA' (art. 3.2.28 RUE);
Mappale 63: zona agricola - ZONA El - AGRICOLA NORMALE (art. 3.2.16 RUE);
Mappali 102 - 100: dotazioni territoriali - ZONA G3 - PARCHEGGI (art. 3.2.23 RUE);
Mappali 98 - 99: dotazioni territoriali - ZONA G2 - VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (art. 3.2.22 RUE);
Mappali 103 - 4 - 72 - 9 - 10: zone residenziali - ZONA B4 - RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (art. 3.2.9 RUE);
Mappali 2 - 70 - 3 - 71 - 73 - 80 - 61: emergenze culturali, storiche e paesaggistiche - BENI IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO DELLA SOPRINTENDENZA - TUTELA DIRETTA (D. Lgs 42/2004 art. 10 comma 3);
Mappali 92 - 93 - 94 - 95 - 91 - 89 - 90 - 11 - 12 - 106 - 107 - 105 - 74: ulteriori dotazioni territoriali - ZONA F4 - CENTRO GOLFISTICO/IPPICO (art. 3.2.27 RUE).
--- complesso di fabbricati rustici dismessi e diroccati insistenti su area di mq. 12.151.
Si precisa che:
- il mappale 10 sub 8 del foglio 6 del Catasto Fabbricati è bene comune non censibile;
- il mappale 10 sub 9 del foglio 6 del Catasto Fabbricati di mq. 79 è area urbana (F1);
- il mappale 80 del foglio 6 del Catasto Fabbricati di mq. 4170 è area urbana (F1);
- i mappali 3 di mq. 860 -- 9 di mq. 763 --10 di mq. 1667 -- 70 di mq. 448 --71 di mq. 233 --72 di mq. 1213 -- 73 di mq. 214 --74 di mq. 143 del foglio 6 del Catasto Terreni sono tutti enti urbani che identificano l'area coperta e scoperta dei fabbricati.
Il perito precisa che i mappali 61 e 63 del foglio 6 del Catasto Terreni sono strade prive di valore: il mappale 61 corrisponde a parte della stradina interna al Borgo e il mappale 63 corrisponde a piccola porzione di strada interponderale posta ai margini sud del foglio di mappa.
Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia, catastale e alle servitù si rinvia a quanto indicato in perizia e nell'allegato aggiornamento.
Si segnala che sui beni in oggetto risulta trascritto in data 02/05/2012 ai nn. 4763/3555 vincolo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

Si precisa che è stata stipulata con il Comune di Agazzano Convenzione Edilizia per Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato "Residenza Tavernago" del 10 luglio 2009, rep. n. 1470, trascritta in data 7 agosto 2009 ai nn. 12662/8230, avente durata fino al 21/7/2025.
Il CTU nominato Arch. Alessandra Maganuco, facendo seguito alla comunicazione ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Agazzano (PC) in data 23/02/2026 ha confermato la definitiva scadenza della convenzione urbanistica, la decadenza dei titoli edilizi e la perdita della capacità edificatoria degli immobili in questione. "*Alla luce di quanto appena esposto i terreni dovranno essere pertanto valutati alla stregua di area agricola e quindi, tenuto conto della loro estensione pari a 139.833 mq, del prezzo al mq applicato in quella zona, pari ad euro 3,00 si può fornire una valutazione degli stessi pari ad Euro 419.649,00.*
Per quanto riguarda i fabbricati e le aree scoperte valutati nella precedente perizia del luglio 2022 nella somma complessiva di Euro 540.620,00 occorre tenere conto che, da un recente sopralluogo effettuato dalla sottoscritta nel corrente mese, si è constatato un severo degrado degli immobili. Appare pertanto verosimile applicare sulla precedente valutazione un abbattimento di almeno il 40% portandone conseguentemente il valore ad Euro 324.372,00. "
Conclude il CTU per confermare la congruità della somma di Euro 738.651,00 indicata nell'avviso di vendita datato 19 marzo 2026, considerando lo stato attuale della situazione edilizia e urbanistica degli immobili oggetto della procedura esecutiva.

Si segnala la possibilità dell'esercizio dell'opzione IVA da parte della società esecutata relativamente ai fabbricati; per quanto riguarda i terreni, per quelli edificabili la vendita è soggetta ad IVA mentre per quelli agricoli è soggetta a imposta di registro.

Si segnala inoltre che in data 2 maggio 2025 prot. n. 4804 il Comune di Agazzano ha emesso un Decreto di Esproprio per occupazione temporanea NON preordinata all'esproprio o all'asservimento dei beni immobili. Tale occupazione temporanea riguarda i mappali 98 e 99 del foglio 6 del Catasto Terreni di Agazzano, inizierà con la formale immissione in possesso e cesserà al momento del verbale di riconsegna delle aree. Il CTU ha interpellato il tecnico incaricato sullo stato delle opere il quale, con comunicazione 10 marzo 2026 ha precisato che il termine dei lavori è previsto entro il 31.03.2026. Per maggiori informazioni si invita a contattare il custode giudiziale.

Il tutto censito al
Catasto Terreni del Comune di Agazzano(PC) - Fg. 6
mapp. 98 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 3150, RD Euro 5,04, RA Euro 24,40
mapp. 99 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 148, RD Euro 0,24, RA Euro 1,15
mapp. 100 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 3730, RD Euro 5,97, RA Euro 28,90
mapp. 101 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 278, RD Euro 0,45, RA Euro 2,15
mapp. 102 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 2232, RD Euro 3,57, RA Euro 17,29
mapp. 103 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 5118, RD Euro 8,19, RA Euro 39,65
mapp. 104 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 204, RD Euro 0,33, RA Euro 1,58
Catasto Fabbricati del Comune di Agazzano(PC) - Fg. 6
mapp. 3 sub 6 Strada Tavernago n. SN, P.T, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 103 - mq. 80 - R.C. euro 210,71
mapp. 3 sub 7 Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 1 - vani 8,5 sup.cat. mq. 244 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 244 - R.C. euro 338,02
mapp. 3 sub 8 Strada Tavernago n. SN, P.T, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 106 - mq. 82 - R.C. euro 215,98
mapp. 3 sub 9 Strada Tavernago n. SN, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 251 - mq. 224 - R.C. euro 520,59
mapp. 3 sub 10 Strada Tavernago n. SN, P.1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 102 - mq. 86 - R.C. euro 226,52
mapp. 9 sub 3 Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. C/1 - cl. 2 sup.cat. mq. 175 - mq. 127 - R.C. euro 1.869,32
mapp. 9 sub 4 Strada Tavernago n. SN, P.T-1, cat. A/3 - cl. 1 - vani 5 sup.cat. mq. 116 - R.C. euro 198,84
mapp. 10 sub 2 Strada Tavernago n. SN, P. T, cat. A/4 - cl. 1 - vani 1 sup.cat. mq. 25 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 25 - R.C. euro 34,09
mapp. 10 sub 3 Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/4 - cl. 1 - vani 5 sup.cat. mq. 97 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 97 - R.C. euro 170,43
mapp. 10 sub 4 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/4 - cl. 1 - vani 4 sup.cat. mq. 95 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 95 - R.C. euro 136,34
mapp. 10 sub 5 , Strada Tavernago n. SN, P. T, cat. A/4 - cl. 1 - vani 2 sup.cat. mq. 49 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 49 - R.C. euro 68,17

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

mapp. 10 sub 6 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. C/2 - cl. 1 sup.cat. mq. 156 - mq. 102 - R.C. euro 268,66
mapp. 10 sub 7 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/4 - cl. 2 - vani 6 sup.cat. mq. 126 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 122 - R.C. euro 238,60
mapp. 70 sub 1 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 108 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 108 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 2 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 104 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 104 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 3 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 106 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 106 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 4 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 104 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 104 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 5 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 104 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 104 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 6 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 98 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 98 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 7 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 94 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 94 - R.C. euro 255,65
mapp. 70 sub 8 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. A/3 - cl. 2 - vani 5,5 sup.cat. mq. 98 sup.cat. escluse aree scoperte mq. 98 - R.C. euro 255,65
mapp. 71 , Strada Tavernago n. SN, P. T, cat. C/6 - cl. 2 sup.cat. mq. 233 - mq. 200 - R.C. euro 547,44
mapp. 72 , Strada Tavernago n. SN, P. T-1, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 1283 - mq. 720 - R.C. euro 1.673,32
mapp. 73 , Strada Tavernago n. SN, P. T, cat. C/6 - cl. 1 sup.cat. mq. 216 - mq. 195 - R.C. euro 453,19
mapp. 74 sub 1 , Strada Tavernago P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 45 - mq. 35 - R.C. euro 112,07 mapp. 74 sub 2 , Strada Tavernago P. T, cat. C/6 - cl. 3 sup.cat. mq. 94 - mq. 85 - R.C. euro 272,17
Catasto Terreni del Comune di Agazzano(PC) - Fg. 6
mapp. 2 - SEMINATIVO cl. 1, di superficie mq. 1270, RD euro 8,85, RA euro 11,15
mapp. 4 - SEMINATIVO cl. 1, di superficie mq. 1170, RD euro 8,16, RA euro 10,27
mapp. 11 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 9830, RD euro 50,77, RA euro 76,15
mapp. 12 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 7517, RD euro 38,82, RA euro 58,23
mapp. 89 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 15000, RD euro 77,47, RA euro 116,20
mapp. 90 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 900, RD euro 4,65, RA euro 6,97
mapp. 91 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 4000, RD euro 20,66, RA euro 30,99
mann 92 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 65700, RD euro 339,31, RA euro 508,97
mapp. 93 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 8700, RD euro 44,93, RA euro 67,40
mapp. 94 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 6800, RD euro 35,12, RA euro 52,68
mapp. 95 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 60, RD euro 0,31, RA euro 0,46
mapp. 105 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 1880, RD euro 9,71, RA euro 14,56
mapp. 106 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 3290, RD euro 16,99, RA euro 25,49
mapp. 107 - SEMINATIVO cl. 2, di superficie mq. 1358, RD euro 7,01, RA euro 10,52 mapp. 61 - RELIT STRAD, di superficie mq. 830
mapp. 63 - BOSCO CEDUO cl. 3, di superficie mq. 100, RD euro 0,10, RA euro 0,02.

Prezzo iniziale: Euro 744.021,00
Prezzo di perizia: Euro 744.021,00
Prezzo base: Euro 598.500,00

- Per visionare gli immobili e per informazioni circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione, contattare *il Custode Giudiziario Avv. Michela Poggi (Tel.: 05231480102, e-mail avv.poggi@studiolegmp.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 e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia; sul sito www.astalegale.net; sul sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e sul sito

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

B) 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).

C) 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).

D) 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.

E) Il valore del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal Professionista Delegato.

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

G) 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;

MODALITA' 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.

Potrà effettuare rilanci l'offerente personalmente ovvero il suo mandatario/procuratore in forza di specifica previsione nella delega.

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 nelleseguenti 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.

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

- Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica** e 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 https://venditepubbliche.giustizia.it ovvero sul portale del Gestore della vendita telematica https://immobiliare.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 25 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

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

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 dm 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.
- 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: **IT98F0515612600CC0000046151** intestato a "**PROCED ESEC IMMRE RGE 31/2021**" con la seguente causale: "**CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N. 31-2021**".

- **Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte)** al fine di 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.

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

- 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 di certificato o visura CCIAA aggiornati e/o altra documentazione idonea da cui risultino 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 DM 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 **26 gennaio 2027 alle ore 9,30** presso lo studio del Professionista Delegato in Piacenza, via Nastrucci 23; 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 inviati 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;
- 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

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

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 di 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 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 al seguente IBAN: **IT98F0515612600CC0000046151** intestato a "**PROCED ESEC IMMRE RGE 31/2021**" con indicazione della causale "***saldo prezzo e spese di aggiudicazione";***

L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà entro il medesimo termine del saldo prezzo rendere al Professionista Delegato la dichiarazione ex art. 585 co.4 c.p.c..

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2

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 DM 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 9,00 alle ore 12.00 telefonicamente al n. 0523579590 o via e.mail: piacenza@custodigiudiziari.it).

La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia, richiedibile al Professionista Delegato o consultabile sul sito internet ***www.astalegale.net.*** e ***www.spazioaste.it***.
Piacenza, 9 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Davide Valla

Firmato Da: VALLA DAVIDE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 5fe3d2