

TRIBUNALE DI PIACENZA

AVVISO DI VENDITA

Procedura esecutiva immobiliare R.G.E. N.2/2025
ASTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Anna Comolli, con studio in Piacenza, via Scalabrini 45, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Piacenza alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Appartamento : piena proprietà di immobile sito in Cortemaggiore, via Papa Giovanni XXIII s.n.c., piano terra e primo di una palazzina quadri-famigliare catastalmente identificato al catasto fabbricati del Comune di Cortemaggiore F. 18, mapp. 137, sub 5, cat.A/2 classe 5 consistenza vani 4 rendita catastale euro 351,19 indirizzo catastale via Morlenzo piani T e 1 - superficie catastale mq 90 superficie totale escluse aree scoperte mq.74 composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto con balcone, bagno, un secondo locale sottotetto e ampio terrazzo, con annessa area privata avente accesso al piano terreno disponibile per il posto macchina e per il giardino come meglio descritto nella consulenza tecnica, da intendersi integralmente richiamata.

L'immobile risulta condotto in locazione a fronte del contratto stipulato in data 28.11.2020 regolarmente registrato in data 30.11.2020 n.009762 serie 3T e opponibile alla procedura, che ha avuto naturale scadenza il 31.12.2024 e si è rinnovato per mancanza di disdetta del proprietario fino al 31.12.2028.

Prezzo iniziale: euro 157.500,00

Prezzo di perizia: euro 135.800,00

Prezzo base : euro 115.430,00

Offerta minima come disposto ex art. 571 c.p.c. a pena di inefficacia.

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Per la visione dei beni immobili le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> oppure contattando il Custode-professionista Delegato avv. Anna Comolli tel.0523 388808 – avv.annacomolli@gmail.com

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche si terrà in data 19 novembre 2026 alle ore 15.00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro

le ore 12.30 del giorno 18 novembre 2026 esclusivamente in forma telematica secondo le modalità di seguito riportate.

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 portale nazionale **www.astalegale.net**, nonché sul sito del gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistiche 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.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 speciale ex art. 83 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;
- d) Avvocato, per persona da nominare.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**.

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 dalla 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 essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.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 risiede 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]”.

1. **Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno 18 novembre 2026** 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**.
2. 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.
3. 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.
4. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta** (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) **indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.**
5. 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.
6. 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 dal 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.
 7. Una volta inseriti i dati e 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'art. 12 comma 1) lettera N del D.M. 32/2015, oppure se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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 qualsiasi motivo 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.
 11. 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 norma del periodo precedente.
 12. 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 intestato alla procedura avente IBAN IT 79 0 05156 12600 CC0000047661 con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N.2/2025"
 13. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile (almeno 5 giorni prima della scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte) 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 ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione dell'offerta. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

14. 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.

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 19 novembre 2026 alle ore 15.00 presso lo studio del Professionista Delegato in Piacenza, via Scalabrini n.45; 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; 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 a un quarto il Delegato, valutate le circostanze del caso concreto, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis numero 3 c.p.c. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti l'aggiudicazione spetta al maggior 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 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.
3. Durante il **periodo della gara**, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, di importo minimo di euro 1.000,00 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.

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 nel termine massimo di 7 giorni mediante bonifico sul codice IBAN del 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 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.
6. 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 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. L'aggiudicatario dovrà, mediante bonifico, 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.** 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 IT 79 O 05156 12600 CC0000047661 con indicazione della causale "saldo prezzo e spese di aggiudicazione"**.
9. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Professionista Delegato.
10. 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.

11. 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, si procederà al calcolo approssimativo delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Professionista Delegato e delle spese a carico della procedura (indicativamente quelle per la cancellazione dei gravami esistenti, quelle di custodia e quelle relative alle spese legali del procedente qualora diverso dal fondiario), ad 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.

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 numero 0523.388808 via e-mail avv.annacomolli@gmail.com. La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia richiedibile al Professionista Delegato e consultabile sul sito Internet www.astalegale.net e www.spazioaste.it.

Piacenza 27.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Comolli