

TRIBUNALE DI PIACENZA
AVVISO DI VENDITA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
ASTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

R.G.E. N. 49/2024

L'Avv. PAOLA NEGRONI delegato a norma dell'art. 591 bis c.p.c. e con la modalità della vendita telematica c.d. asincrona, secondo l'art. 569 comma 4 c.p.c. così come novellato dalla L. 30.06.2016 n. 119, avvisa che nei termini e con le modalità oltre precisate saranno messi in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Piena proprietà di box singolo dalla superficie commerciale di 30,00 mq sito al piano interrato di un complesso immobiliare in condominio sito in Rottofreno (PC), Via Roma n. 60.

Lotto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC):

Foglio 21, particella 425, sub. 62, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 70, piano: S1.

Alla porzione immobiliare in oggetto compete la correlativa proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed enti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte, quali previsti dall'art.1117 del codice civile e per convenzione.

Prezzo iniziale: Euro 15.000,00

Prezzo di perizia: Euro 13.000,00

Prezzo base: Euro 10.400,00

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato nella perizia.

LOTTO 3

Piena proprietà di box singolo dalla superficie commerciale di 29,00 mq sito al piano interrato di un complesso immobiliare in condominio sito in Rottofreno (PC), Via Roma n. 60.

Lotto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC):

Foglio 21, particella 425, sub. 63, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 70, piano: S1.

Alla porzione immobiliare in oggetto compete la correlativa proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed enti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte, quali previsti dall'art.1117 del codice civile e per convenzione.

Prezzo iniziale: Euro 14.500,00

Prezzo di perizia: Euro 12.700,00

Prezzo base: Euro 10.160,00

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato nella perizia.

LOTTO 4

Piena proprietà di box singolo dalla superficie commerciale di 32,00 mq sito al piano interrato di un complesso immobiliare in condominio sito in Rottofreno (PC), Via Roma n. 60.

Lotto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC):

Foglio 21, particella 425, sub. 65, categoria C/6, classe 5, consistenza 28 mq, rendita 115,69 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 70, piano: S1.

Alla porzione immobiliare in oggetto compete la correlativa proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed enti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte, quali previsti dall'art.1117 del codice civile e per convenzione.

Prezzo iniziale: Euro 16.000,00

Prezzo di perizia: Euro 14.000,00

Prezzo base: Euro 11.200,00

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato nella perizia.

LOTTO 5

Piena proprietà di box singolo dalla superficie commerciale di 29,00 mq sito al piano interrato di un complesso immobiliare in condominio sito in Rottofreno (PC), Via Roma n. 60.

Lotto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rottofreno (PC):

Foglio 21, particella 425, sub. 66, categoria C/6, classe 5, consistenza 26 mq, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 70, piano: S1.

Alla porzione immobiliare in oggetto compete la correlativa proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti ed enti comuni dell'intero complesso immobiliare di cui fa parte, quali previsti dall'art.1117 del codice civile e per convenzione.

Prezzo iniziale: Euro 14.500,00

Prezzo di perizia: Euro 12.700,00

Prezzo base: Euro 10.160,00

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato nella perizia.

Per visionare gli immobili e per informazioni circa lo stato di occupazione, l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione e l'ammontare degli oneri condominiali, contattare il Custode Giudiziario Avv. Mattia Marzani con studio in Piacenza (PC), Via Sopramuro n. 29 - Tel. 0523/ 338187 e-mail m.marzani@studiolegalepc.it

DATA ASTA

**L'apertura delle buste telematiche si terrà
in data 01 SETTEMBRE 2026 alle ore 15.00
TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE**

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.30 del giorno 31 Agosto 2026 esclusivamente in forma TELEMATICA**, secondo le previsioni della Sezione 2° del presente avviso per la disciplina delle offerte presentate in forma TELEMATICA.

Sezione 1°

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle **seguenti condizioni:**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta 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, per tramite della società Astalegale.net Spa: sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia**, sul portale nazionale **www.astalegale.net**, sul sito internet **www.tribunale.piacenza.it**, sul sito **www.immobiliare.it** e sul free press **Newspaper Aste Tribunale di Piacenza**; per tramite della società Aste Giudiziarie Inlinea Spa: sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**; per tramite del sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet **Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it**; nonché sul sito internet **www.venditegiudiziariepiacenza.it** e sul sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla 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 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.

G) Le offerte telematiche possono essere presentate da:

a) Chiunque personalmente, escluso il debitore e i soggetti per legge non ammessi;

b) Manipolazione e riproduzione a scopi commerciali vietata ogni pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni

precompilare il modulo di presentazione offerta telematica, come descritto nel “Manuale utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. L’accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicato sul sito del Gestore delle vendite telematiche: www.spazioaste.it.

7. 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.

8. L’utente prosegue con l’inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell’offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica**. 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.

9. 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.

10. 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 all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

13. Una volta trasmessa la busta digitale 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.

14. 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.

15. **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.

16. **Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita in forma telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell’offerta, la cauzione non può essere inferiore al 10% della cifra offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sopra indicato alla Sezione 1 del presente atto, con la seguente causale: “CAUZIONE OFFERTA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 49-2024 Lotto” seguita dal numero e dall’anno della procedura e dal numero del lotto (Esempio: “CAUZIONE OFFERTA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. X-2018 Lotto 1” se l’esecuzione è la n. X/2018 e il Lotto è il n. 1 (usare il trattino e non il segno /), e come intestatario del conto inserire la dicitura: “PROCED. ESEC. IMMRE RGE 49/2024”.**

17. Il bonifico della cauzione deve essere disponibile sul conto bancario su indicato entro le 12.30 del giorno precedente l’asta. Per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere della cauzione il tempo di produzione e stampa delle offerte. Ministero della Giustizia - D.M. 32/2015

almeno 5 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà inefficace e dunque esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte. L'offerente terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito.

18. All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'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 la copia del certificato o visura CCIAA aggiornati e/o altra documentazione idonea da cui risultino 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 normativa vigente;
- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta (contabile del versamento).

19. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica le credenziali di accesso alla propria area riservata e un invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico eventualmente indicato dall'offerente nel modulo di offerta telematico.

20. 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.**

§ 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 1, lettera o), del presente regolamento.

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 lo Studio dell'Avv. Paola Negroni – la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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

31. 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Paola Negroni.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Ogni ulteriore informazione, potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Paola Negroni sito in Piacenza (PC), Via Giordano Bruno n. 20/A (Tel. 338/5844312 e-mail: avv.paolanegroni@gmail.com). La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia consultabile presso il suddetto professionista o 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.

- **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 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 precedente 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.

Piacenza, 24 maggio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Negroni

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®