

AVVISO DI VENDITA

PROCEDURA ESECUTIVA N.67/2019

ASTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

La sottoscritta dottoressa Mariarosaria Fiengo, Notaio in Piacenza, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Piacenza a norma dell'art.591 bis del c.p.c.

a v v i s a

che nei termini e con le modalità in appresso precisate saranno posti in vendita, con modalità telematica asincrona, i sottodescritti immobili posti in Comune di Borgonovo Val Tidone in località Case Olive e precisamente:

LOTTO 1

diritto di piena proprietà di:

1) fabbricato da cielo a terra, avente accesso dal numero civico 127, elevato a tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo) con annessa, circostante su tutti i lati, area esclusiva; comprendente detto fabbricato:

a) porzione immobiliare in corso di costruzione, sviluppata su due piani (terreno e primo);

b) porzioni immobiliari adibite all'attività agricola, tre poste al piano terra ed una al secondo piano;

c) appartamento per abitazione sviluppato su due piani (terreno e primo);

il tutto con scale interne di comunicazione tra i piani.

La sopradescritta consistenza immobiliare (fabbricato ed area) confina a corpo con: mappali 192, 352 e 353 tutti del foglio 19, strada vicinale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto fabbricati del detto Comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 19, mappali:

* 193 sub.5, LOCALITA' CASE OLIVE n.127, piano T - 1, zona censuaria unica, in corso di costruzione;

* 193 sub.6, LOCALITA' CASE OLIVE n.127, piano T - 2, zona censuaria unica, categoria D/10, rendita catastale euro 1.002,00;

* 193 sub.7, LOCALITA' CASE OLIVE n.127, piano T - 1, zona censuaria unica, categoria A/3, classe 5, vani 3, superficie catastale totale mq.76, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.66, rendita catastale euro 193,67.

Con precisazione che:

- i mappali:

* 193 sub.2, LOCALITA' MORETTA, piano T;

* 193 sub.8, LOCALITA' CASE OLIVE n.127, piano T - 1 - 2;

sono beni comuni non censibili a tutto il fabbricato;

- i mappali 193 subalterni 5, 6, 7 ed 8 derivano dai mappali 193 sub.3 e sub.4 a seguito della variazione n.8288 (protocollo PC0117011) del 18 agosto 2008.

L'area coperta e scoperta pertinenziale è censita al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone al

foglio 19, mappale 193 - ente urbano di are 11.54 (tale derivato da tipo mappale - tabella di variazione n.101167 del 5 giugno 2009 riguardante il mappale 192 del foglio 19).

2) appezzamenti di terreno di varia natura e coltura, formanti un unico corpo e confinanti nell'insieme con: mappali 193, 352, 122, 418 e 417 tutti del foglio 19, strada vicinale.

I sopradescritti immobili sono censiti al vigente catasto terreni del detto Comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 19 mappali:

* 140, seminativo di are 27.00, reddito dominicale euro 8,37 ed agrario euro 15,34;

* 142, seminativo di are 29.60, reddito dominicale euro 9,17 ed agrario euro 16,82;

* 192, vigneto di are 38.96, reddito dominicale euro 50,30 ed agrario euro 24,15; tale derivato da Tabella di variazione n.101167 del 5 giugno 2009;

* 143, seminativo di are 59.40, reddito dominicale euro 18,41 ed agrario euro 33,75;

Valore di perizia: euro 470.301,00

prezzo base: euro 280.000,00

Per visionare l'immobile le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero contattando il custode perché vi provveda; quest'ultimo fornirà altresì informazioni circa eventuali contratti di affitto ed oneri condominiali.

Il custode giudiziale della presente procedura esecutiva è l'avvocato Cristiana Mazzoni del Foro di Piacenza.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le accessioni, pertinenze, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive e come meglio descritti nella relazione di stima agli atti (che deve intendersi qui per intero richiamata a 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, sui portali nazionali www.astalegale.net e www.astegiudiziarie.it, sul sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it e sui siti internet: immobiliare.it, Idealista.it, Casa.it, Subito.it e Bakeca.it.

La vendita è a corpo e non a misura e le eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

Quanto alle indicazioni della normativa in materia relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

L'aggiudicatario, in ogni caso, ricorrendone i presupposti,

potrà avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modifiche ed integrazioni.

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 vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi quelli urbanistici derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento degli impianti alla normativa vigente - le spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le forme di pubblicità del presente avviso saranno quelle previste nell'ordinanza di delega.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente in forma telematica, secondo le modalità di seguito riportate, da chiunque personalmente, da mandatario in forza di procura notarile generale o speciale, da avvocato munito di procura ex art.83 c.p.c. in nome e per conto del proprio rappresentato, da avvocato per persona da nominare.

Il sistema telematico del Portale delle Vendite Pubbliche consente la "scissione" tra il soggetto che presenta l'offerta (il presentatore, che deve essere il soggetto munito di PEC) ed il soggetto offerente vero e proprio.

Al fine di tutelare la genuinità, l'affidabilità e la trasparenza delle aste celebrate con modalità esclusivamente telematica, visto anche l'art.579 cpc - salva la possibilità per il procuratore legale di presentar offerte per persona da nominare ex art.579 ultimo comma cpc - si precisa che:

1) il "presentatore" potrà essere soggetto diverso dall'offerente solo nelle seguenti ipotesi:

- a) avvocato munito di apposita procura ex art.82 cpc;
- 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 prestazione dell'offerta.
- c) rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche;
- d) Avvocato per persona da nominare.

2) ad ogni vendita il soggetto presentatore potrà rappresentare, a pena 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.

Non potranno formulare offerte il debitore esecutato ovvero gli altri soggetti per legge non ammessi.

VENDITA SENZA INCANTO in data 18 novembre 2025 alle ore 10

MODALITA' PER LA PARTECIPAZIONE TELEMATICA

* Le offerte dovranno 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;

* **Le offerte telematiche di acquisto** dovranno pervenire dai presentatori dell'offerta **entro le ore 12.30 del giorno 17 novembre 2025** mediante l'invio all'indirizzo di PEC del Ministero ***offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it***, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale ***http://venditepubbliche.giustizia.it***.

* per poter 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 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 (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 e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: ***offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it***;

* 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.

* Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente avente IBAN: IT30Z0515612600CC0000044905 intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura.

*** 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.

* 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 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.

SVOLGIMENTO VENDITA

Il giorno fissato per l'asta il Delegato, presso il suo studio in Piacenza, via del Castello n.38, procederà all'apertura delle buste telematiche ed all'esame delle offerte criptate; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

* Il Delegato, 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 operazioni mediante messaggio all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; 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 7 giorni 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, per ciascun lotto, 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, 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 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), al netto degli oneri bancari di bonifico;

* non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

* nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la relativa procura, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa;

* il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli 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, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, dovrà depositare 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.

L'aggiudicatario dovrà, mediante due distinti bonifici, effettuare il pagamento del residuo del prezzo detratta la cauzione versata, nonché l'importo delle spese necessarie per il trasferimento.

I bonifici dovranno essere effettuati al seguente IBAN: IT30Z0515612600CC0000044905 con indicazione delle seguenti rispettive causali:

* saldo prezzo di aggiudicazione

* spese di aggiudicazione

* nello stesso termine di 90 giorni dovrà essere depositata presso il Notaio delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Si fa altresì presente che l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato.

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



Delegato previa richiesta da inviare via mail all'indirizzo: mfiengo@notariato.it ed entro cinque giorni dalla data fissata per la vendita senza incanto.

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

Risultando un mutuo fondiario con "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA" il Notaio delegato provvederà al pagamento diretto a tale creditore ai sensi dell'art.41 commi 4 e 5 D.Lgs. 385/1993 detratte le spese come da delega del G.E..

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al G.E. o dal Cancelliere o dal G.E. saranno effettuate dal Notaio delegato, e ogni altra informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato stesso (dal lunedì al venerdì esclusivamente dalle ore 12 alle ore 16.30), al custode giudiziario o al "punto informativo" nell'aula n.18 (piano terra) del Tribunale di Piacenza dalle ore 9 alle ore 12 tutti i giorni dal lunedì al venerdì (telefono 3355505743).

Piacenza, 1 agosto 2025

