

TRIBUNALE DI PIACENZA

Esecuzione Immobiliare n. 107/2024

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

ASTA CON MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

L'Avv. Renzo Rossi, con studio in Galleria Santa Maria n. 6, Piacenza, professionista delegato a norma dell'art. 591-bis c.p.c. come da ordinanza emessa in data 01.07.2026 dal Giudice dell'Esecuzione nella procedura in epigrafe, avvisa che, nei termini e con le modalità oltre precisate, sono messi in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) di **negozio** sito in Castel San Giovanni, corso Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di 205,00 mq, composto da ingresso, cinque ampi locali di vendita, disimpegno e bagno, collocato al piano terra di edificio di n. 4 piani fuori terra, ricadente in zona "centro storico".

L'immobile è censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni (PC) - Foglio 41, particella 853, sub. 7, categoria C/1, classe 9, consistenza 162 mq, rendita Euro 3.421,94, indirizzo catastale: Corso Giacomo Matteotti n. 21, piano: T

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia. Il C.T.U. segnala che l'immobile presenta difformità edilizie regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario (pag. 5); difformità catastali, regolarizzabili mediante variazione planimetrica a cura e spese dell'aggiudicatario (pag. 5).

Il trasferimento è soggetto a regime di IVA ed imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura di legge, a carico dell'aggiudicatario, da aggiungersi al prezzo di aggiudicazione.

Valore di mercato: Euro 210.925,90

Prezzo di perizia: Euro 189.000,00

Prezzo base: Euro 189.000,00

LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) di **box singolo**, sito in Castel San Giovanni, via Mozza 13, piano terra, della superficie commerciale di 21,00 mq, con accesso da via Mozza tramite passaggio comune.

L'unità è collocata al piano terra di edificio di n. 4 piani fuori terra, ricadente in zona "centro storico".

L'immobile è censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni (PC) - Foglio 41, particella 853, sub. 10, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: via Mozza 13, piano T

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia. Il C.T.U. segnala che in esito alla SCIA per lavori di manutenzione straordinaria presentata il 19.06.2013 non risulta ancora rilasciata agibilità (pag. 17).

Il trasferimento è soggetto a regime di IVA ed imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura di legge, a carico dell'aggiudicatario, da aggiungersi al prezzo di aggiudicazione.

Valore di mercato: Euro 19.000,00

Prezzo di perizia: Euro 17.000,00

Prezzo base: Euro 17.000,00

* * * * *

LOTTO 3

Piena proprietà (1/1) di

a) **appartamento** sito in Castel San Giovanni, via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di 339,90 mq, sito su due piani (piano primo e parte del piano secondo), in edificio di n. 4 piani fuori terra, ricadente in zona "centro storico".

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere un cantiere in quanto i lavori non sono terminati.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'immobile è censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni (PC) - Foglio 41, particella 853, sub. 12 categoria F/3, indirizzo catastale: Corso Giacomo Matteotti n. 21, piano: 1-2

b) **appartamento** sito in Castel San Giovanni, via Giacomo Matteotti 9, della superficie commerciale di 212,90 mq, sito su tre piani (piano terra con affaccio su via Mozza, parte del piano secondo e piano terzo), in edificio di n. 4 piani fuori terra, ricadente in zona "centro storico".

Attualmente l'unità immobiliare risulta essere un cantiere in quanto i lavori non sono terminati.

L'accesso all'unità avviene da corso G. Matteotti tramite ascensore, non ancora installato, oppure da via Mozza tramite area e vano scala comune.

L'immobile è censito al

Catasto Fabbricati del Comune di Castel San Giovanni (PC) - Foglio 41, particella 853, sub. 13 categoria F/3, indirizzo catastale: Corso Giacomo Matteotti n. 21, piano: T- 2-3

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia. Il C.T.U. segnala che in esito a SCIA per lavori di manutenzione straordinaria presentata il 19.06.2013 non risulta ancora rilasciata agibilità (pag. 27), nonché difformità edilizie regolarizzabili a cura e spese dell'aggiudicatario (pag. 27).

Il trasferimento è soggetto a regime di IVA ed imposte di registro, catastale e ipotecaria nella misura di legge, a carico dell'aggiudicatario, da aggiungersi al prezzo di aggiudicazione.

Valore di mercato: Euro 249.602,33

Prezzo di perizia: Euro 224.000,00

Prezzo base: Euro 224.000,00

* * * * *

Per visionare gli immobili, le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il Portale Vendite Pubbliche (pvp.giustizia.it), ovvero contattando lo studio del **Custode Giudiziario** **Avv. Gabriele Francesco Borgoni** (e-mail: gabriele.borgoni@borgonieprandi.it Tel: 0523.384891), il quale fornirà informazioni circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti d'affitto/locazione.

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche e l'esame delle offerte si terrà
in data **13 novembre 2026 alle ore 12.00**
presso lo studio del Delegato

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.30 del giorno 12 novembre 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, è 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 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 dei singoli lotti è indicato nel presente avviso di vendita, nelle pagine che precedono.

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 e agli oneri fiscali, 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).

G) Le offerte telematiche possono essere presentate da:

- a) Chiunque personalmente, escluso il debitore e i soggetti per legge non ammessi;
- b) Mandatario in forza di procura conferita mediante atto pubblico notarile;
- 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.

Potrà effettuare rilanci l'offerente personalmente ovvero il suo mandatario/procuratore in forza di specifica previsione nella delega, che deve contenere il limite massimo che il rappresentante è autorizzato a offrire.

La procura dovrà essere allegata all'offerta telematica, pena l'esclusione della stessa.

H) Le cauzioni necessarie per partecipare alla gara (vedasi Sezione 3° e Sezione 2° punto 16)

vanno accreditate dall'offerente su conto corrente bancario **all'IBAN:**
IT55R0515612600CC0000047771 intestato a Proced. Esec. Imme RGE 107/2024

Su tale conto corrente bancario l'aggiudicatario dovrà versare gli importi relativi al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento, trasmettendo copia del bonifico bancario all'indirizzo e-mail o p.e.c. del Delegato; l'importo relativo al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento saranno comunicati all'aggiudicatario al Suo indirizzo e-mail da indicarsi nel modulo dell'offerta.

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on line*.

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematiche.

Sezione 2° – OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte presentate telematicamente dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. (si riporta il testo dell'articolo in calce alla presente sezione) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

2. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 e 579 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa a) Avvocato munito di apposita procura speciale notarile; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale; c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche **[nota bene: le necessarie procure e i titoli di legittimazione dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta]**.

In ogni caso, **un soggetto presentatore non potrà rappresentare o presentare offerte per più di un offerente**, a pena di esclusione dell'offerta stessa, salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte utilizzando esclusivamente il modulo precompilato online reperibile all'interno del portale ministeriale (raggiungibile dall'annuncio

pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero <http://venditepubbliche.giustizia.it> ovvero all'interno del portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e depositate inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

4. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12,30 del giorno precedente all'esperimento della vendita.

5. **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. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltresia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

6. Per partecipare alle aste con modalità telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it e 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.

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@giustiziacerit.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 ASTA E.I. n... Lotto..." seguita dal numero e dall'anno della procedura e dal numero del lotto (Esempio: "CAUZIONE ASTA E.I. n. X-2018 Lotto1" 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. Imme RGE n. X/2018"

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 del termine ultimo per la presentazione delle offerte si consiglia di effettuare l'operazione 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 allegata all'offerta telematica la 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 straniero 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 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]."

Sezione 3° – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

21. Le buste telematiche saranno aperte, alla eventuale presenza delle parti processuali, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti¹, il giorno **13 novembre 2026 ore 12.00**; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno;

22. Il Delegato procederà all'apertura delle buste (telematiche) depositate dagli offerenti, verificando la ritualità delle offerte e dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte, ex art. 571 c.p.c., pervenute oltre il termine stabilito, o inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o in caso di omesso versamento della cauzione e, successivamente, darà inizio alle operazioni di vendita; **gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita www.spazioaste.it**, 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; 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

23. durante il **periodo della gara**, ogni partecipante² potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00 ed a Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00;

24. 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;

25. 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;

26. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui un avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, questi 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.

27. 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 eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni

¹ Le parti possono concordare con il Delegato di presenziare alle operazioni di apertura della gara mediante connessione da remoto

² Alla gara possono partecipare tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide

caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

28. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, assunte le opportune informazioni, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.

29. L'aggiudicatario 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; **il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata – presso lo studio del Delegato alle Vendite Avv. Renzo Rossi in Piacenza, Galleria Santa Maria n. 6, email: rossi@rzlaw.eu – 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 medesimo Delegato alle Vendite e del Custode Giudiziario

ULTERIORI INFORMAZIONI

- Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Renzo Rossi in Piacenza, Galleria Santa Maria 6 (tel. 0523/334464; e-mail: rossi@rzlaw.eu). La partecipazione all'esperimento di vendita presuppone la conoscenza integrale della perizia consultabile sul sito internet **www.astalegale.net**, **www.spazioaste.it** e **www.astegiudiziarie.it** e nelle altre forme di pubblicità disposti con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione.

Piacenza lì 24 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Renzo Rossi