TRIBUNALE DI PIACENZA

Procedura esecutiva immobiliare 5/2024

AVVISO DI VENDITA ASTA TELEMATICA ASINCRONA

L'avv. Ilaria Rossi, con studio in Piacenza via Scalabrini 45, professionista delegato alla vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., avvisa che nei termini e secondo le modalità esposte, verranno messi in vendita i seguenti beni immobili.

Lotto 1: deposito.
Piena proprietà di immobile sito in Caorso via Primo Maggio n. 35, catastalmente identificato al catasto fabbricati del comune di Caorso, F. 24, mapp. 168, sub 11, cat. C/02, mq. 121.
Come meglio descritto nella consulenza tecnica, da intendersi integralmente richiamata, trattasi di edificio di origine rurale, nello stato di fatto, costituito da deposito al piano terra e granaio al primo, accessibile mediante scala interna con accesso indipendente dal deposito. Il cespite è circondato sui quattro lati da un'area esclusiva.
Dall'osservazione esterna il fabbricato è costituito da muratura portante in laterizio, solaio ligneo con pianelle in cotto e struttura di copertura in legno con sovrapposti coppi in laterizio. L'edificio è collabente.

Lotto 2: unità promiscua.
Piena proprietà di immobile sito in Caorso via Primo Maggio n. 35, catastalmente identificato al catasto fabbricati del comune di Caorso, F. 24, mapp. 168, sub 12, cat. C/02, mq. 146.
Come meglio descritto nella consulenza tecnica, da intendersi integralmente richiamata, trattasi di edificio promiscuo costituito, nello stato di fatto, da abitazione posta al piano terra e primo tra loro collegati mediante scala interna e portico in aderenza al lato corto per tutta l'altezza dei due piani.
Il tutto è circondato da annessa area cortilizia esclusiva in battuto di cemento.
L'abitazione è costituita, al piano terra da ingresso/cucina, disimpegno di accesso al bagno e soggiorno; al piano primo, con accesso tramite scala interna posta in cucina, camera da letto e bagno con accesso diretto.
Nella camera è presente una porta che, se aperta, affaccia direttamente nel vuoto dell'adiacente portico. In corrispondenza di tale area, al piano inferiore, infatti, si trova il soggiorno, il cui volume è delimitato da una struttura orizzontale NON portante e solamente controsoffittata.
La restante porzione dell'edificio è rappresentata dal portico, per tutta l'altezza di due piani.

Prezzo di perizia lotto 1: euro 40.232,40, prezzo attuale euro 15.696,66

Prezzo di perizia lotto 2: euro 107.924,64, prezzo attuale euro 42.106,78

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

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

***

Per visionare il compendio contattare l'avv. Chiara Costa, posta elettronica certificata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

chiara.costa@ordineavvocatipc.it.

DATA ASTA

L'apertura delle buste telematiche si terrà

il giorno 16 marzo 2027 ore 15.00

***

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate entro le ore 12.30 del giorno 15 marzo 2027 esclusivamente in forma telematica secondo quanto previsto dalla sezione II del presente avviso

Sezione I

AVVISO DI 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. 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 del lotto o dei singoli lotti è indicato nell'avviso di vendita redatto dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 notarili previsti dal D.M. 313/1999; 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 possono essere presentate da:**

a) Chiunque personalmente;

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.

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 presentar 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. 81 c.p.c.; b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale;[3] 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**[4].

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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **esclusivamente in forma telematica**, secondo le previsioni di seguito riportate (sezione II della presente ordinanza).

H) Il fondo spese sarà accreditato, mediante bonifico bancario, su apposito conto corrente bancario avente la consultazione on line, intestato alla procedura esecutiva con mandato ad operare al Delegato stesso, uno per ogni procedura delegata. Su tale conto corrente, il cui iban è **IT30H0538711403000049460089,** saranno anche accreditati, mediante bonifico bancario, dall'offerente la cauzione necessaria per partecipare alla gara telematica, e dall'aggiudicatario il saldo prezzo e/o le rate del saldo prezzo nonché le spese conseguenti al trasferimento;

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato ed alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il Delegato alla vendita

[3] Le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive alla presentazione dell'offerta.
[4] Salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

II - OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg.[5] e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
2. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento della vendita 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.***
3. 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.
4. 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.
5. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del ***presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica)***

[5] 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[*omissis*] (*ove l'offerente risieda all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)*

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [*omissis*] Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi [*omissis*].

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.

6. 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.
7. 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 al Ministero della Giustizia.
8. 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.
9. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura con la seguente causale: "CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N." seguita dal numero e dall'anno della procedura[6].
10. Il bonifico della cauzione deve essere effettuato in tempo utile per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte[7]. In caso contrario, l'offerta sarà **inefficace e dunque esclusa.**
11. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.
12. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[6] Esempio: "CAUZIONE OFFERTA ES. IMM. N. 1-2018" se l'esecuzione è la n. 1/2018 (usare il trattino e non il segno /)

[7] L'offerente pertanto terrà conto del fatto che i movimenti bancari tra istituti di credito diversi richiedono, di regola, più di 1 giorno lavorativo per l'accredito; di conseguenza evitando di ridursi all'ultimo minuto.

III – 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 all'ora e nel luogo indicati nell'avviso di vendita; 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; qualora per l'acquisito 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, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita 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 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

6. 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 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. In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Delegato, valutate le circostanze del caso concreto (prezzo raggiunto, numero dei tentativi di vendita, interesse mostrato per il bene da potenziali acquirenti, etc…) deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.
9. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggiore offerente. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.
10. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza mediante bonifico bancario.
11. L'aggiudicatario dovrà 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;**
12. L'aggiudicatario, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, dovrà entro il medesimo termine, rendere al professionista delegato la dichiarazione ex art. 585c. 4 c.p.c.
13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al professionista delegato;
14. 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 allo stesso delegato o al custode giudiziario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ULTERIORI INFORMAZIONI

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, procedere 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 procedente 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;

Nell'ipotesi in cui il debitore esecutato sia fallito ed il Curatore della Procedura sia intervenuto nella procedura esecutiva, il Delegato si atterrà alla **circolare in materia di rapporto tra fallimento ed esecuzione immobiliare fondiaria** pubblicata sul sito del Tribunale di Piacenza; in particolare, **il riconoscimento del privilegio fondiario è subordinato alla prova positiva,** da fornire nell'ambito della procedura esecutiva, **dell'avvenuta ammissione del suo credito al passivo fallimentare** (in mancanza di tale prova, il delegato non riconoscerà al creditore fondiario alcuna somma ai sensi dell'art. 41 TULB).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009