TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 53/2023 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Professionista Delegata **Avv. Elena Piazza**, delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 14 dicembre 2023 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.
Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Indirizzo:
Comune di Sorbolo Mezzani (PR), Via I Maggio n. 7.
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di unità immobiliare ad uso abitativo formata da appartamento posto al piano primo con balcone.
Il tutto facente parte di un edificio con destinazione d'uso in parte residenziale e in parte commerciale (locale al piano terra), costituito da due piani fuori terra, oltre sottotetto ed area esterna cortilizia comune, ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo abitativo di Mezzano Superiore (PR).
L'appartamento oggetto di vendita è costituito da un ampio ingresso di disimpegno, che collega la cucina abitabile, il soggiorno, il bagno, la camera, il ripostiglio e il balcone.
All'appartamento si accede tramite la scala interna comune all'intero edificio.
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo risalente all'anno 1992, non conforme alle vigenti normative. È presente impianto autonomo di riscaldamento tramite termosifoni, non in funzione in quanto attualmente distaccato dalla centrale elettrica comune del fabbricato.
Si precisa che all'appartamento figura attualmente annessa *abusivamente* una seconda camera (posta a sud-est e collegata mediante l'apertura di un *vano porta non autorizzato*), ma che in realtà fa parte dell'unità immobiliare attigua individuata come "lotto 2".
Superficie commerciale complessiva:
in totale mq. 129,00, di cui: Appartamento mq. 120,00; Balcone mq. 19,00.
Confini:
L'unità immobiliare confina a nord con un'altra unità immobiliare della stessa proprietà (locali ad uso magazzino), a sud con l'appartamento di cui alla particella 837 subalterno 3 (Lotto 2), a est con via Palazzo del Vescovo e a ovest con l'area cortilizia comune pertinenziale al fabbricato (particella 837 del Catasto Terreni).
Estremi catastali:
Comune di Sorbolo Mezzani (PR), Catasto Fabbricati:
Sez. Urb. 2, Foglio 5, Particella 837, Subalterno 4, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 4, Superficie catastale totale 130 mq (totale escluse aree scoperte 123 mq), Rendita € 278,89, catastalmente sito in Via I Maggio n. 7, Piano 1.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie:
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta realizzato successivamente al 1 settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 30/1975 rilasciata in data 17/04/1975 (relativa alla "nuova costruzione di casa di civile abitazione"), con comunicazione di inizio lavori in data 09/19/1975 e successiva variante n. 02/1976 rilasciata in data 29/01/1976, nonché comunicazione di fine lavori in data 24/08/1977 (prot. 21.37). Il Certificato di abitabilità delle Licenze di cui sopra è stato rilasciato il 25/08/1977, a seguito di richiesta del 24/08/1977 (prot. 2138).
Presso l'archivio del Comune di Mezzani risultano depositati i seguenti Titoli edilizi abilitativi:
- Licenza n. 30/75 del 17/04/1975 per nuova costruzione di casa di civile abitazione;
- Comunicazione di inizio lavori del 10/10/1975;
- Richiesta di variante alla licenza n. 30/75 del 17/11/1975, negata per motivi di estetica dei

Istituto Vendite Giudiziarie Parma
Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

prospetti;
- Presentazione variante con riesame dei nuovi prospetti del 26/01/1976;
- Rilascio della Variante n. 02/76 alla Licenza n. 30/75 - 75/75, del 29/01/1976;
- Comunicazione di fine lavori (prot. 2137) del 24/08/1977;
- Richiesta di certificato di agibilità e di abitabilità del 24/08/1977;
- Rilascio certificato di abitabilità e agibilità delle Licenze n. 30/75 e 02/76 del 25/08/1977;
- Licenza costruzione locale caldaia (prot. 3332) del 26/10/1987 (non risulta reperita l'agibilità);
- Concessione Edilizia n. 52/1988 (non reperita) a cui fa riferimento la successiva C.E. n. 68/92;
- Sanatoria del 09/01/1992;
- Mod. 47/85–R/B n. 0822324706 (prot. 2601) del 30/06/1992 (relativamente ad aumento della superficie utile interna dell'U.I. attigua posta a sud previa acquisizione di un vano ceduto dall'appartamento adiacente posto a nord, ultimazione e completamento nell'anno 1976 delle opere in difformità da licenza edilizia, variazioni interne di pareti divisorie e vani porta interni);
variazioni interne di pareti divisorie e vani porta interni);
- Mod. 47/85–C n. 0822324706/1 (prot. 2601) del 30/06/1992 per costruzione di tettoia su terrazzo;
- Mod. 47/85–C n. 0822324706/2 (prot. 2601) all. D, del 30/06/1992, per varie modifiche interne e cessione di un vano ceduto dall'U.I. posta a sud;
- Concessione Edilizia n. 68/92 per realizzazione rete fognaria del 31/07/1992.

Si precisa che non sono stati reperiti documenti autorizzativi relativi alla singola unità immobiliare.
Sotto il profilo catastale ed urbanistico l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 1 non è regolare e conforme ai titoli autorizzativi sopra elencati, come risulta dalla perizia a cui si fa integrale rinvio, relativamente alle seguenti opere:
1) demolizione di una parziale parete divisoria all'interno della cucina;
2) accorpamento abusivo di un vano (corrispondente alla *seconda camera a sud est*) facente parte dell'appartamento attiguo posto a sud (Lotto 2) e che, con domanda in sanatoria del 30/06/1987, era stato ceduto dall'unita immobiliare posta a nord a quella attigua posta a sud. Il vano camera risulta attualmente riutilizzato abusivamente dall'unità posta a nord (Lotto 1) mediante l'apertura di un vano porta di collegamento *ex novo* e che dovrà essere chiuso per ripristinare lo stato legittimo.
Per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare sarà possibile presentare una richiesta in sanatoria per opere interne (comprensive anche del tamponamento del vano porta abusivo che collega all'appartamento la camera dell'altra unità immobiliare), con costi a carico della parte aggiudicataria preventivati in circa Euro 3.516,00 oltre ad oneri di legge (di cui per Euro 516,00 per oblazione, Euro 2.500,00 per spese tecniche, Euro 500,00 per aggiornamento catastale).
Si segnala che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per la cui acquisizione ad opera della parte aggiudicataria è stato stimato un costo di circa Euro 500,00.
Tutti gli oneri sopra preventivati sono stati già valorizzati in sede di stima dell'immobile.
Precisazioni:
Si segnala che potrebbero sussistere oneri accessori comuni di cui la parte aggiudicataria potrebbe essere chiamata a rispondere, ai sensi e per gli effetti dell'art 63 disp. att. c.c..
La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto di provenienza del 30/05/2008, stipulato dal Notaio Armando Trasatti, in Parma, rep. 376181/17470, trascritto in Parma in data 10/06/2008 ai numeri 13788/9657, nonché negli atti in esso richiamati.
Stato di occupazione:
attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 29/08/2018 (registrato a Parma il 30/08/2018) per la durata di anni 4 + 4.

* * *

Lotto n. 2
Indirizzo:
Comune di Sorbolo Mezzani (PR), Via I Maggio n. 7.

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di unità immobiliare ad uso abitativo formata da appartamento posto al piano primo con balcone, oltre ad area sottotetto posta al piano secondo.
Il tutto facente parte di un edificio con destinazione d'uso in parte residenziale e in parte commerciale (locale al piano terra), costituito da due piani fuori terra, oltre sottotetto ed area esterna cortilizia comune, ubicato in posizione centrale rispetto al nucleo abitativo di Mezzano Superiore (PR).
L'appartamento oggetto di vendita è costituito da un piccolo ingresso, una cucina, un soggiorno, un bagno, due camere e una grande veranda (in parte tamponata e chiusa abusivamente), oltre al vano sottotetto di ampia dimensione.
Il sottotetto si trova al piano secondo ed è costituito da un unico ambiente *open space,* con accesso indipendente rispetto all'unità immobiliare.
All'appartamento ed al sottotetto si accede tramite la scala interna comune all'intero edificio.
L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di tipo risalente all'anno 1992, non conforme alle vigenti normative. È presente impianto autonomo di riscaldamento tramite termosifoni, non in funzione in quanto attualmente distaccato dalla centrale elettrica comune del fabbricato.
L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e d'uso.
Si precisa che una camera da letto figura attualmente annessa abusivamente all'appartamento attiguo (individuato come "lotto 1") attraverso l'apertura *ex-novo* di un vano porta non autorizzato e che dovrà essere tamponato per ripristinare lo stato di diritto, con conseguente riannessione della camera al Lotto 2.
Superficie commerciale complessiva:
in totale mq. 204,20, di cui: Appartamento mq. 125,00; Balcone mq. 2,70; Veranda mq. 16,50; Sottotetto mq. 60,00.
Confini:
L'unità immobiliare confina a nord con l'appartamento di cui alla particella 837 subalterno 4 (Lotto 1), a sud con via I Maggio, a est con via Palazzo del Vescovo e a ovest con l'area cortilizia comune pertinenziale al fabbricato (particella 837 del Catasto Terreni).
Il locale adibito ad uso soffitta posto al piano secondo-sottotetto confina a nord con il tetto di copertura dell'altra unità della stessa proprietà, a sud con via I Maggio, a est con via Palazzo del Vescovo e a ovest con l'area cortilizia comune pertinenziale al fabbricato (particella 837 del Catasto Terreni).
Estremi catastali:
Comune di Sorbolo Mezzani (PR), Catasto Fabbricati:
Sez. Urb. 2, Foglio 5, Particella 837, **Subalterno 3**, Zona censuaria 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza vani 9, Rendita € 627,50, catastalmente sito in Via I Maggio n. 7, Piano 1-2.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie:
Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di vendita risulta realizzato successivamente al 1 settembre 1967, in forza di Licenza Edilizia n. 30/1975 rilasciata in data 17/04/1975 (relativa alla "nuova costruzione di casa di civile abitazione"), con comunicazione di inizio lavori in data 09/19/1975 e successiva variante n. 02/1976 rilasciata in data 29/01/1976, nonché comunicazione di fine lavori in data 24/08/1977 (prot. 21.37). Il Certificato di abitabilità delle Licenze di cui sopra è stato rilasciato il 25/08/1977, a seguito di richiesta del 24/08/1977 (prot. 2138).
Presso l'archivio del Comune di Mezzani risultano depositati i seguenti Titoli edilizi abilitativi:
- Licenza n. 30/75 del 17/04/1975 per nuova costruzione di casa di civile abitazione;
- Comunicazione di inizio lavori del 10/10/1975;
- Richiesta di variante alla licenza n. 30/75 del 17/11/1975, negata per motivi di estetica dei prospetti;
- Presentazione variante con riesame dei nuovi prospetti del 26/01/1976;
- Rilascio della Variante n. 02/76 alla Licenza n. 30/75 - 75/75, del 29/01/1976;
- Comunicazione di fine lavori (prot. 2137) del 24/08/1977;
- Richiesta di certificato di agibilità e di abitabilità del 24/08/1977;

Istituto Vendite Giudiziarie Parma

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

- Rilascio certificato di abitabilità e agibilità delle Licenze n. 30/75 e 02/76 del 25/08/1977;
- Licenza costruzione locale caldaia (prot. 3332) del 26/10/1987 (non risulta reperita l'agibilità);
- Concessione Edilizia n. 52/1988 (non reperita) a cui fa riferimento la successiva C.E. n. 68/92;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 10/88 del 03/03/1988, relativa alle modifiche e adeguamento alle norme di prevenzione incendi, della centrale termica a servizio delle abitazioni del piano primo che attualmente risultano staccate con gli impianti termici non funzionanti;
- Concessione Edilizia n. 1/92 (prot. 3256) del 05/03/1992, presentata in data 07/09/1991, relativa alla realizzazione del frontalino sul prospetto sud in lamiera grecata;
- Sanatoria del 09/01/1992;
- Mod. 47/85 – R/B n. 0822324706 (prot. 2601) del 30/06/1992 (relativamente ad aumento della superficie utile interna previa l'acquisizione di un vano ceduto dall'appartamento adiacente posto a nord, ultimazione e completamento nell'anno 1976 delle opere in difformità da licenza edilizia, variazioni interne di pareti divisorie e vani porta interni);
- Mod. 47/85–C n. 0822324706/1 (prot. 2601) del 30/06/1992 per costruzione di tettoia su terrazzo;
- Mod. 47/85–C n. 0822324706/2 (prot. 2601) all. D, del 30/06/1992, per costruzione di tettoia su terrazzo esistente Hm cm. 230/260, opera ultimata e completata nel 1982 (terrazzo sud di dimensioni ridotte, balcone ovest più lungo, restringimento di un vano porta-finestra, varie modifiche interne e accorpamento di un vano ceduto dall'U. I. posta a nord);
- Richiesta del 28/07/1192 di ampliamento veranda annessa a fabbricato esistente e aperture di finestre nell'abitazione per rispetto aeroilluminante previo realizzazione di un lucernario in corrispondenza delle aperture stesse;
- Concessione Edilizia n. 68/92 del 31/07/1992 per ampliamento veranda (prot. 28/10), di cui non è stata reperita l'agibilità.

Si precisa che non sono stati reperiti documenti autorizzativi relativi alla singola unità immobiliare.
Sotto il profilo catastale ed urbanistico l'unità immobiliare di cui al presente Lotto 2 non è regolare e conforme ai titoli autorizzativi sopra elencati, come risulta dalla perizia a cui si fa integrale rinvio, relativamente alle seguenti opere:

1) realizzazione di solaio di copertura e elementi verticali con struttura in legno in travi e travetti, assito e manto di copertura in tegole: in contrasto con quanto era stato autorizzato con struttura leggera in tubolari di ferro;
2) realizzazione di tamponamento perimetrale con muratura in laterizio tipo doppio uni (sp. cm. 25) con inseriti vani finestra fisse: con conseguente ampliamento di volume e superficie abusivi, nonché *eliminazione del rapporto di legge aeroilluminante dei vani interni con destinazione soggiorno*;
3) realizzazione di parete interna divisoria di sp. 10 e di un camino.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'unità immobiliare sarà possibile presentare una richiesta in sanatoria esclusivamente per le sole modifiche interne relative alla realizzazione di tramezzo e camino (nonché per il tamponamento del vano porta abusivo che collega una camera da letto all'unità immobiliare attigua), mentre la copertura e chiusura con muratura della veranda dovranno essere rimosse e demolite per il ripristino dello stato dei luoghi.
Per la sanatoria per le opere interne sono stati preventivati costi per circa Euro 3.516,00 oltre ad oneri di legge (di cui per Euro 516,00 per oblazione, Euro 2.500,00 per spese tecniche, Euro 500,00 per aggiornamento catastale).
Per la demolizione della struttura esistente ed il ripristino della struttura legittimata in ferro è stato preventivato un costo pari a circa Euro 35.000,00.
Si segnala che l'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica, per la cui acquisizione ad opera della parte aggiudicataria è stato stimato un costo di circa Euro 500,00.
Tutti gli oneri sopra preventivati sono stati già valorizzati in sede di stima dell'immobile.
Precisazioni:
Si segnala che potrebbero sussistere oneri accessori comuni di cui la parte aggiudicataria potrebbe essere chiamata a rispondere, ai sensi e per gli effetti dell'art 63 disp. att. c.c..

Istituto Vendite Giudiziarie Parma

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto di provenienza del 30/05/2008, stipulato dal Notaio Armando Trasatti, in Parma, rep. 376181/17470, trascritto in Parma in data 10/06/2008 ai numeri 13788/9657, nonché negli atti in esso richiamati.
Stato di occupazione:
attualmente occupato da terzi in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22/12/2022 per la durata di anni 4 (rinnovabile tacitamente alla scadenza per altri 4 anni), registrato a Parma il 18/01/2023 al n. 599 serie 3T, opponibile alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **IS.VE.GI. S.R.L., ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** che provvederà con atto separato alla liberazione degli immobili (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità analogica avrà luogo innanzi al Professionista delegato Avv. Elena Piazza il giorno 20 giugno 2024 alle ore 14:00, nei locali dell'Ufficio della Mediazione dell'Ordine degli Avvocati di Parma, con sede presso il Tribunale di Parma, P.le Corte d'Appello n. 1 in Parma (ultimo piano), e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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).
La vendita forzata 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, edilizi o relativi alla conformità catastale 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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) **Per il Lotto 1 sopra descritto, il prezzo base per le offerte è di Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00).**
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 39.937,50 (trentanovemilanovecentotrentasette/50) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a..**
Per il Lotto 2 sopra descritto, il prezzo base per le offerte è di Euro 69.000,00 (sessantanovemila/00).
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 51.750,00 (cinquantunomilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a..**

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4a578f6f9e734141

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; 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); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 19 giugno 2024 alle ore 12.00.**

F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **http://www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

L) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dello studio della Professionista Delegata Avv. Elena Piazza, sito in Parma (PR), strada Farini n. 35 (scala A, 4° piano - interno 8), nei seguenti orari dalle 9,00 alle 12,30 e dalle 15,00 alle 18,30, dal Lunedì al

Istituto Vendite Giudiziarie Parma

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

Venerdì compresi (tel. 0521-233442; email: elena@studiolegalebertora.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e lo studio del Professionista Delegato ed è scaricabile sul sito dell'Associazione ADV PARMA www.adv-parma.it e del Custode www.ivgparma.it);
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a **"Proc. es. n. 53/2023 Avv. Elena Piazza"** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza.

Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è formulata ex art 571 c.p.c. da "procuratore legale", cioè da avvocato iscritto all'albo (non per persona da nominare) dovrà essere inserita nella busta la procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Pertanto all'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità, salvo quanto sopra indicato;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato di iscrizione in C.C.I.A.A. o della visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

M) *L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.*

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del **19 giugno 2024**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

P) 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.

Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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.

R) 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).

S) All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. **IT45C 03332 12700 000002118463**, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

U) 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. 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.

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.
Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **sessanta secondi (un minuto)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Allorché siano trascorsi al massimo **sessanta secondi (un minuto)** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancanza di adesioni alla gara, quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.

W) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci giorni) dal professionista delegato, detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);

ovvero

- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato presso lo studio della Professionista Delegata Avv. Elena Piazza, sito in Parma (PR), strada Farini n. 35 (scala A, 4° piano - interno 8).

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

Y) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al professionista delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Z) L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, deve espressamente dichiarare se intende esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

AA) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. 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 al professionista delegato, ed al custode giudiziario.

BB) La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.Lgs. n. 385 del 1993 (T.U.B.) e l'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi

Istituto Vendite Giudiziarie Parma

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414

relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993).

ULTERIORI INFORMAZIONI
OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI
CON MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del "Manuale Utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del "Manuale delle modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Parma** con sede in via Traversante San Leonardo n. 13/A. Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 560 VI co. c.p.c.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Parma, 2/04/2024

Il Professionista delegato Avv. Elena Piazza

Istituto Vendite Giudiziarie Parma

Firmato Da: ELENA PIAZZA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4a578f6f9e73414