

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 106/2021 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Giovanni Corradi, Notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 20 marzo 2024 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:

Nel Comune di Noceto (PR), Località Costamezzana, Via Costa Pavesi n. 26.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare comprensivo di fabbricati ad uso abitativo e agricolo e di terreni agricoli, e precisamente:

- a) stalla in struttura metallica, con adiacente fabbricato ad uso fienile;
- b) stalla in muratura con adiacenti tettoie;
- c) deposito in struttura metallica, ad uso fienile/ricovero attrezzi;
- d) casa di abitazione, disposta sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, al grezzo;
- e) fabbricato di servizio ad uso spogliatoio, ripostiglio e servizio igienico;
- f) ex pollaio, disposto sui piani terreno e primo (*con precisazione che nella relazione di stima, a cui si rinvia, il perito ha evidenziato che tale fabbricato dovrà essere demolito*);
- g) rimessa in cemento armato prefabbricato, adibito a fienile/rimessa;
- h) fienile in struttura metallica;
- i) terreni agricoli.

Superficie commerciale complessiva:

- a) stalla con fienile e tettoie mq. 1.556 circa.
- b) stalle con tettoie mq. 1.335 circa.
- c) fienile con tettoia mq. 352 circa.
- d) casa di abitazione mq. 388 circa.
- e) fabbricato di servizio mq. 27 circa.
- f) ex pollaio mq. 70 circa.
- g) rimessa mq. 508 circa.
- h) fienile con tettoia mq. 159 circa.
- i) terreni agricoli mq. 245.679 (*superficie catastale*).

Confini:

Le particelle 23, 24, 26 e 29 del foglio 55 confinano, da nord in senso orario, con particelle 204, 205, 27, 31, 135, 25, rio e altro foglio di mappa.

Le particelle 180 e 55 del foglio 55 confinano, da nord in senso orario, con particelle 256, 51, rio Ferraio, particelle 321 e 305.

Le particelle 48, 49 e 128 del foglio 66 confinano, da nord in senso orario, con particelle 136, 140, 137, strada vicinale del Monticello, particelle 61, 53 e rio della Bertuccia.

Le particelle 299, 297, 85, 188, 305, 306 e 115 del foglio 66 confinano, da nord in senso orario, con particelle 139, 138, 84, rio Cagnetto, particelle 133, 241, 243, 304, strada comunale Costa Pavesi e strada vicinale del Monticello.

Le particelle 91, 95 e 96 del foglio 66 (inframmezzate da rio Ferraio), confinano, da nord in senso orario, con particelle 206, 46, 214, 49 e 50 del foglio 67, strada vicinale di Casa Zacchi e strada comunale Costa Pavesi.

Le particelle 94 e 196 del foglio 66 confinano, da nord in senso orario, con strada vicinale di casa Zacchi, particella 97, strada comunale di Gabbiano, strada comunale Costa Pavesi, particelle 93 e



197 e ancora strada comunale Costa Pavese.

La particella 63 del foglio 66 confina, da nord in senso orario, con strada vicinale del Monticello, strada comunale Costa Pavese, particelle 62, 151 143 e 61.

La particella 47 del foglio 67 confina, da nord est in senso orario, con particelle 35, 175, 176, 36, 48 e rio Ferraio.

La particella 49 del foglio 67 confina, da nord est in senso orario, con particelle 48, 50, rio Ferraio e particella 96 del foglio 66.

Le particelle 7, 147 e 174 del foglio 67 confinano, da nord in senso orario, con particelle 4, 8, 198, 144 e rio Ferraio.

Le particelle 24, 25, 26, 27, 37, 38, 39, 40, 53, 54, 137, 55, 42, 136, 56, 57, 58 e 59 del foglio 67 confinano nell'insieme, da nord in senso orario, con particelle 238, 240, 41, ancora 240, 43, 45, 44, strada comunale Costa Morini, particelle 52, 36, 177, ancora 36, 34 e rio Ferraio.

Le particelle 124 e 126 del foglio 67 confinano nell'insieme, da nord in senso orario, con particelle 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 125, 127, strada comunale di Gabbiano e particella 123.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Noceto, Foglio 66:

particella 299, subalterno 1, piano S1-T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 10,5, superficie catastale totale mq. 227, rendita Euro 509,74;

particella 299, subalterno 2, piano T-1, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 25, rendita Euro 37,44;

particella 299, subalterno 6, piano T, categoria D/10, rendita Euro 10.194,04 (D.M.701/94);

particella 305, piano T, categoria D/10, rendita Euro 334,20 (D.M.701/94);

con corrispondenza in Catasto Terreni al Foglio 66:

particella 299, ente urbano di mq. 18.990:

particella 305, ente urbano di mq. 146.

Catasto Terreni del Comune di Noceto,

Foglio 55:

particella 23, seminativo classe 3, mq. 1.820, R.D. Euro 10,34, R.A. Euro 15,04;

particella 24, AA seminativo classe 3, mq. 472, R.D. Euro 2,68, R.A. Euro 3,90;

AB bosco ceduo classe 2, mq. 5.941, R.D. Euro 7,67, R.A. Euro 2,15;

AC pascolo arb classe U, mq. 357, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,06;

particella 26, semin arbor classe 3, mq. 12.000, R.D. Euro 71,27, R.A. Euro 99,16;

particella 29, bosco ceduo classe 2, mq. 200, R.D. Euro 0,26, R.A. Euro 0,07;

particella 55, bosco ceduo classe 1, mq. 2.830, R.D. Euro 4,38, R.A. Euro 1,02;

particella 180, semin arbor classe 3, mq. 10.680, R.D. Euro 63,43, R.A. Euro 88,25.

Foglio 66:

particella 48, AA seminativo classe 4, mq. 125, R.D. Euro 0,45, R.A. Euro 0,87;

AB bosco ceduo classe 2, mq. 10.295, R.D. Euro 13,29, R.A. Euro 3,72;

particella 49, semin arbor classe 4, mq. 3.870, R.D. Euro 15,99, R.A. Euro 26,98;

particella 63, semin arbor classe 3, mq. 11.360, R.D. Euro 67,47, R.A. Euro 93,87;

particella 85, seminativo classe 4, mq. 12.740, R.D. Euro 46,06, R.A. Euro 88,83;

particella 91, semin arbor classe 4, mq. 12.210, R.D. Euro 50,45, R.A. Euro 85,13;

particella 94, prato classe U, mq. 12.630, R.D. Euro 42,40, R.A. Euro 32,61;

particella 95, prato classe U, mq. 5.450, R.D. Euro 18,30, R.A. Euro 14,07;

particella 96, prato classe U, mq. 11.040, R.D. Euro 37,06, R.A. Euro 28,51;

particella 115, semin arbor classe 3, mq. 1.625, R.D. Euro 9,65, R.A. Euro 13,43;

particella 128, seminativo classe 4, mq. 2.740, R.D. Euro 9,91, R.A. Euro 19,10;

particella 188, semin arbor classe 3, mq. 80, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,66;

particella 196, semin irrig classe 3, mq. 8.025, R.D. Euro 45,59, R.A. Euro 70,46;

particella 297, AA seminativo classe 4, mq. 3615, R.D. Euro 13,07, R.A. Euro 25,20;



AB prato classe U, mq. 285, R.D. Euro 0,96, R.A. Euro 0,74;

particella 306, semin arbor classe 3, mq. 2.519, R.D. Euro 14,96, R.A. Euro 20,82.

Foglio 67:

particella 7, bosco ceduo classe 2, mq. 6.400, R.D. Euro 8,26, R.A. Euro 2,31;

particella 24, bosco ceduo classe 2, mq. 2.380, R.D. Euro 3,07, R.A. Euro 0,86;

particella 25, bosco ceduo classe 2, mq. 4.140, R.D. Euro 5,35, R.A. Euro 1,50;

particella 26, prato classe U, mq. 6.570, R.D. Euro 22,06, R.A. Euro 16,97;

particella 27, bosco ceduo classe 2, mq. 1.750, R.D. Euro 2,26, R.A. Euro 0,63;

particella 37, AA seminativo classe 4, mq. 147, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 1,02;

AB bosco ceduo classe 2, mq. 3.453, R.D. Euro 4,46, R.A. Euro 1,25;

particella 38, bosco ceduo classe 2, mq. 1.750, R.D. Euro 2,26, R.A. Euro 0,63;

particella 39, seminativo classe 4, mq. 7.150, R.D. Euro 25,85, R.A. Euro 49,85;

particella 40, prato classe U, mq. 3.610, R.D. Euro 12,12, R.A. Euro 9,32;

particella 42, AA prato classe U, mq. 9.100, R.D. Euro 30,55, R.A. Euro 23,50;

AB bosco ceduo classe 2, mq. 7.920, R.D. Euro 10,23, R.A. Euro 2,86;

particella 47, AA seminativo classe 4, mq. 55, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,38;

AB bosco ceduo classe 2, mq. 1.805, R.D. Euro 2,33, R.A. Euro 0,65;

particella 49, bosco ceduo classe 2, mq. 3.080, R.D. Euro 3,98, R.A. Euro 1,11;

particella 53, seminativo classe 4, mq. 4.530, R.D. Euro 16,38, R.A. Euro 31,58;

particella 54, seminativo classe 4, mq. 1.540, R.D. Euro 5,57, R.A. Euro 10,74;

particella 55, prato classe U, mq. 8.850, R.D. Euro 29,71, R.A. Euro 22,85;

particella 56, seminativo classe 4, mq. 540, R.D. Euro 1,95, R.A. Euro 3,76;

particella 57, seminativo classe 4, mq. 200, R.D. Euro 0,72, R.A. Euro 1,39;

particella 58, seminativo classe 4, mq. 290, R.D. Euro 1,05, R.A. Euro 2,02;

particella 59, seminativo classe 3, mq. 2.650, R.D. Euro 15,05, R.A. Euro 21,90;

particella 124, seminativo classe 4, mq. 23.160, R.D. Euro 83,73, R.A. Euro 161,48;

particella 126, seminativo classe 4, mq. 220, R.D. Euro 0,80, R.A. Euro 1,53;

particella 136, prato classe U, mq. 3.900, R.D. Euro 13,09, R.A. Euro 10,07;

particella 137, seminativo classe 4, mq. 5.610, R.D. Euro 20,28, R.A. Euro 39,11;

particella 147, seminativo classe 4, mq. 50, R.D. Euro 0,18, R.A. Euro 0,35;

particella 174, seminativo classe 4, mq. 1.920, R.D. Euro 6,94, R.A. Euro 13,39.

Precisazioni catastali:

L'attuale particella 299 sub. 6 del foglio 66 di Catasto Fabbricati è derivata dalle particelle 299 sub. 3, 299 sub. 4 e 299 sub. 5 a seguito di variazione per fusione del 5 giugno 2023; la particella 305 del foglio 66 di Catasto Fabbricati è stata accatastata in data 5 giugno 2023.

Le particelle 305 e 306 del foglio 66 di Catasto Terreni sono derivate dalla particella 114 a seguito di tipo mappale del 4 ottobre 2021.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

L'edificazione del complesso immobiliare sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Noceto:

- concessione edilizia n. 40/74 del 27 aprile 1974 (agibilità del 12 marzo 1984), relativa al fabbricato b);
- concessione edilizia n. 34/79 del 2 giugno 1979 (agibilità del 12 marzo 1984), relativa al fabbricato b);
- concessione edilizia n. 36/82 del 24 luglio 1982, relativa al fabbricato g);
- concessione edilizia n. 98/108 del 18 gennaio 1999 e successiva concessione edilizia in variante n. 99/033 del 3 giugno 1999, relative al fabbricato b);
- D.I.A. n. 06/206 del 23 ottobre 2006 e D.I.A. n. 07/47 del 13 marzo 2007, relative alla realizzazione di una recinzione;



- permesso di costruire n. 09/38 del 25 settembre 2009 e successiva D.I.A. in variante n. 10/45 del 6 marzo 2010, relativi al fabbricato d);
- permesso di costruire n. 09/48 del 18 dicembre 2009 e permesso di costruire in variante n. 12/044 dell'8 agosto 2013, relativi ai fabbricati a), b) e c);
- S.C.I.A. in sanatoria n. 13/067 del 18 giugno 2013, relativa allo sbancamento di un terreno;
- S.C.I.A. in variante n. 14/118 del 7 novembre 2014, relativa ai fabbricati b), c) ed e);
- permesso di costruire in sanatoria n. 15/003 del 26 febbraio 2015, relativo al fabbricato d);
- S.C.I.A. in variante n. 15/092 del 12 ottobre 2015, relativa ai fabbricati b) e c);
- permesso di costruire in variante n. 17/05 del 17 giugno 2017, relativo ai fabbricati a), c) e h);
- S.C.I.A. in variante n. 19/043 del 25 maggio 2019, relativa al fabbricato d);
- S.C.I.A. in variante n. 19/048 del 30 maggio 2019 e S.C.I.A. in variante n. 54/2020 del 17 luglio 2020, relative al fabbricato h);
- autorizzazione n. 368/2020 del 12 agosto 2020, relativa alla realizzazione di una recinzione.

Il perito ha segnalato che il Comune di Noceto ha emesso due ordinanze (alle quali il debitore non ha dato corso):

- la n. 213 del 9 ottobre 2020, portante l'ordine di eseguire un intervento di bonifica sulle coperture degli edifici rurali che contengono amianto;
- la n. 158 del 22 settembre 2021, portante l'ordine di rimuovere materiale accumulato impropriamente.

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in base al Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Noceto in data 15 novembre 2022.

Relativamente alle difformità catastali ed edilizie si rinvia alla perizia dell'esperto stimatore.

Precisazioni:

La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nei seguenti atti:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio del notaio Fabio Valenza del 22 gennaio 2009 rep. n. 328 (trascritto a Parma il 22 febbraio 2009 al n. 2051 reg. part.), relativo all'originaria particella 120 del foglio 66, con il quale l'allora proprietario aveva dichiarato di vincolare il terreno *"nel senso di potervi edificare esclusivamente fabbricati non destinati a civile abitazione e precisamente al fine di poter ottenere concessione edilizia per la costruzione di un capannone per l'allevamento e rimonta dei capi bovini, formazione di una tettoia per la stabulazione di vacche da latte ed adeguamento della concimaia sul fondo stesso"*;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Guido Trasatti del 22 gennaio 2018 rep. n. 31 (trascritto a Parma il 30 gennaio 2018 al n. 1250 reg. part.), con il quale il proprietario si è impegnato, per sé e per i suoi aventi causa, con il Comune di Noceto a mantenere la costruzione sul terreno identificato con le particelle 299 e 114 del foglio 66, per almeno 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori, destinata esclusivamente all'uso agricolo; l'area del fondo asservita alla costruzione è identificata nel Catasto Terreni del Comune di Noceto al foglio 66, particelle 49, 63, 196, 85, 91, 94, 95, 96, 299, 114, 115, 188, 297; foglio 67 particelle 124, 26, 39, 40, 42, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 136, 137; foglio 55 particelle 26 e 180.

Stato di occupazione:

Occupato da terzi in forza di contratto di affitto di fondo rustico ritenuto non opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, come dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza del 9 giugno 2023.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Varano de' Melegari (PR), Località Viazzano.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su appezzamenti di terreno ad uso agricolo, dell'estensione di mq. 185.490.



Superficie catastale complessiva:

Mq. 185.490.

Confini:

Le particelle 63 e 65 del foglio 19 confinano, da nord est in senso orario, con particelle 67, 66, 64 e strada comunale del Pagano.

Le particelle 100, 78, 80, 81, 91, 79, 90, 102, 89, 88 del foglio 19 (inframmezzate da strada comunale del Pagano e da rio del Fiore) confinano, da nord in senso orario, con particelle 64, 66, 67, strada vicinale, particelle 188 e 187 del foglio 20, altro foglio di mappa, particelle 124, 103, 87, 77 e strada comunale del Pagano.

Le particelle 79 e 82 del foglio 20 (inframmezzate da strada vicinale Ruginelli) confinano, da nord in senso orario, con particelle 182, 73, 77, 80, 164, 87, 166, 104, 102 e strada vicinale.

Le particelle 187 e 188 del foglio 20 confinano, da est in senso orario, con particelle 128, 185, 138, con altro foglio di mappa e con particelle 81 e 91 del foglio 19.

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Varano de' Melegari:

Foglio 19:

particella 63, AA seminativo classe 5, mq. 3.300, R.D. Euro 5,11, R.A. Euro 11,93;

AB incolt prod classe 1, mq. 840, R.D. Euro 0,26, R.A. Euro 0,09;

particella 65, AA seminativo classe 5, mq. 2.700, R.D. Euro 4,18, R.A. Euro 9,76;

AB incolt prod classe 1, mq. 750, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,08;

particella 78, seminativo classe 5, mq. 27.100, R.D. Euro 41,99, R.A. Euro 97,97;

particella 79, seminativo classe 5, mq. 32.800, R.D. Euro 50,82, R.A. Euro 118,58;

particella 80, seminativo classe 3, mq. 24.080, R.D. Euro 87,05, R.A. Euro 143,02;

particella 81, seminativo classe 5, mq. 2.010, R.D. Euro 3,11, R.A. Euro 7,27;

particella 88, incolt prod classe 1, mq. 11.430, R.D. Euro 3,54, R.A. Euro 1,18;

particella 89, incolt prod classe 1, mq. 5.810, R.D. Euro 1,80, R.A. Euro 0,60;

particella 90, AA seminativo classe 5, mq. 3000, R.D. Euro 4,65, R.A. Euro 10,85;

AB incolt prod classe 1, mq. 180, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,02;

particella 91, AA seminativo classe 5, mq. 6.200, R.D. Euro 9,61, R.A. Euro 22,41;

AB incolt prod classe 1, mq. 34.840, R.D. Euro 10,80, R.A. Euro 3,60;

particella 100, AA seminativo classe 5, mq. 10.319, R.D. Euro 15,99, R.A. Euro 37,31;

AB pascolo arb classe U, mq. 11, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

particella 102, bosco misto classe U, mq. 4.360, R.D. Euro 6,76, R.A. Euro 0,90.

Foglio 20:

particella 79, seminativo classe 5, mq. 1.570, R.D. Euro 2,43, R.A. Euro 5,68;

particella 82, seminativo classe 5, mq. 9.570, R.D. Euro 14,83, R.A. Euro 34,60;

particella 187, incolt prod classe 1, mq. 3.810, R.D. Euro 1,18, R.A. Euro 0,39;

particella 188, seminativo classe 3, mq. 810, R.D. Euro 2,93, R.A. Euro 4,81.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in base al Certificato di destinazione Urbanistica n. 40 rilasciato dal Comune di Noceto in data 15 novembre 2022.

Stato di occupazione:

Occupato da terzi in forza di contratto di affitto di fondo rustico ritenuto non opponibile alla procedura e all'aggiudicatario, come dichiarato dal Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza del 9 giugno 2023.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA**. Il provvedimento di liberazione sarà eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo, questi avrà richiesto che



l'ordine di liberazione venga attuato dal custode.

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 cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 19 giugno 2024 alle ore 14.30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) 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.

- B)** Per il **lotto n. 1** sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro **1.374.000,00** (unmilione trecento settantaquattromila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro **1.030.500,00** (unmilione trentamila cinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il **lotto n. 2** sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro **170.000,00** (cento settantamila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro **127.500,00** (centoventisette milacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

- 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 è stabilito 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 **18 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 comparando 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 dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzioni@unaparma.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 l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it);
 - assegno circolare intestato a "**Proc. es. n. 106/2021 Not. Del. Corradi Giovanni**" 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 (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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.

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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, 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 rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.
- 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 **18 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, ovvero sia 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 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;



- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT34W 06230 12700 0000 4451 9645**, 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)** 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.
- U)** Il Notaio 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 formulate 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 Notaio 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 Notaio Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **centoventi secondi (due minuti)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi 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 Notaio 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 **centoventi secondi (due minuti)** 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.

- V) 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 notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** 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 notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.
- W) 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 notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato.
- X) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti 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 presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.
- Y) La vendita non è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario.



La parte aggiudicataria potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

**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.

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, 15 aprile 2024

Il Notaio delegato Dott. Giovanni Corradi

