

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 4/2019 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Alberto de Torres, Notaio in San Secondo Parmense**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 18 luglio 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 Parma, Strada Langhirano n. 116.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare costituito da:

a) edificio "A" ad uso residenziale (mappale 40 sub. 12), disposto sui piani terreno, primo e secondo/sottotetto, collegati da scala interna, composto da:

- al piano terreno: portico, ingresso, disimpegno, cinque locali ad uso cantina e locale tecnico;
- al primo piano: soggiorno, cucina, ripostiglio con disimpegno, camera e bagno;
- al piano secondo/sottotetto: soppalco, quattro locali ad uso soffitta (di cui tre utilizzati come camere e uno attrezzato come bagno), cabina armadi e ripostiglio;

b) edificio "B" ad uso residenziale (mappale 40 subb. 4-6-7 e parte del sub. 11), disposto sui piani terreno, primo e secondo/sottotetto, collegati da scala interna, composto da:

- al piano terreno: portico, ingresso, androne, cucina/soggiorno, bagno, disimpegno, cantina e due camere (sub. 6); cucina, bagno e cantina (sub. 7);
- al primo piano: due camere (sub. 7); ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni e lavanderia (sub. 4);
- al piano secondo/sottotetto: sei locali ad uso soffitta;

c) edificio "C" fabbricato ex rurale (parte del mappale 40 sub. 11), disposto sui piani terreno e primo, collegati da scala interna, composto da:

- al piano terreno: porta morta e locali un tempo adibiti a ricovero animali, con tre tettoie;
- al primo piano: due locali deposito;

d) edificio "D" fabbricato accessorio ad uso autorimessa (mappale 40 sub. 5), elevato di un piano fuori terra;

e) edificio "E" fabbricato accessorio elevato di un piano fuori terra, con sette autorimesse (mappale 40 subb. 13-14-15-16-17-18-19);

f) edificio "F" fabbricato accessorio ad uso autorimessa (mappale 40 sub. 20), elevato di un piano fuori terra, con porticato circostante sui lati ovest, nord e est;

g) terreni a verde e aree cortilizie (mappale 40 sub. 11 e mappale 68, 478, 556, 594, 981, 982, 984, 985, 987, 988, 44).

Sussiste altresì area di sedime di manufatto demolito, ancora catastalmente individuato come C/7 (mappale 861), il tutto meglio indicato in perizia.

Superficie commerciale complessiva:

Abitazione sub. 12 mq. 350.

Abitazione subb. 4-6-7 mq. 545.

Autorimessa sub. 5 mq. 37.

Autorimesse subb. da 13 a 19 mq. 135.

Autorimessa sub. 20 mq. 31 (oltre a porticato di mq. 53).

Edificio pertinenziale comune - porzione del sub. 11 mq. 36.

Aree pertinenziali mq. 9.297 circa.

Confini:



Quanto sopra descritto confina in contorno nell'insieme da nord in senso orario con: mappali 554, 557, 558, 561, torrente Parma, mappali 593, 595, 591, 590, 1028, 756, 849, 511, 510, 1011, 929, 477, 476 e 198.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 1, Foglio 23:

mappale 40, subalterno 4, piano 1, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, vani 7,5, superficie catastale totale mq. 196, rendita Euro 449,32;

mappale 40, subalterno 5, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 34, superficie catastale totale mq. 37, rendita Euro 93,07;

mappale 40, subalterno 6, piano T, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 119, rendita Euro 329,50;

mappale 40, subalterno 7, piano T-1-2, zona cens. 1, categoria A/3, classe 2, vani 5,5, rendita Euro 329,50;

mappale 40, subalterno 13, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 20, rendita Euro 65,85;

mappale 40, subalterno 14, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 18, rendita Euro 65,85;

mappale 40, subalterno 15, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 17, superficie catastale totale mq. 19, rendita Euro 65,85;

mappale 40, subalterno 16, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 28, rendita Euro 100,71;

mappale 40, subalterno 17, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 17, rendita Euro 58,10;

mappale 40, subalterno 18, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 58,10;

mappale 40, subalterno 19, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, superficie catastale totale mq. 16, rendita Euro 54,23;

mappale 40, subalterno 12, piano T-1-2, zona cens. 1, categoria A/3, classe 3, vani 11, superficie catastale totale mq. 302, rendita Euro 818,07;

mappale 40, subalterno 20, piano T, zona cens. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 46, rendita Euro 112,33;

mappale 40, subalterno 11, piano T-1, bene comune non censibile;

mappale 861, piano T, zona cens. 1, categoria C/7, classe 2, consistenza mq. 9, superficie catastale totale mq. 9, rendita Euro 7,90;

mappale 44, subalterno 5, piano T, categoria F/1, area urbana di mq. 783, con corrispondenza in Catasto Terreni alla Sezione di Parma, Foglio 23:

mappale 40, ente urbano di mq. 3.143;

mappale 44, ente urbano di mq. 783;

mappale 861, ente urbano di mq. 9.

Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Parma, Foglio 23:

mappale 68, BOSCO CEDUO classe U, mq. 730, R.D. Euro 2,07, R.A. Euro 0,30;

mappale 478, SEMIN ARBOR classe 2, mq. 3, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,03;

mappale 556, PRATO IRRIG classe 2, mq. 15, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,13;

mappale 594, BOSCO CEDUO classe U, mq. 800, R.D. Euro 2,27, R.A. Euro 0,33;

mappale 981, PRATO IRRIG classe 2, mq. 2.688, R.D. Euro 26,38, R.A. Euro 22,91;

mappale 982, PRATO IRRIG classe 2, mq. 132, R.D. Euro 1,30, R.A. Euro 1,12;

mappale 984, SEMIN ARBOR classe 2, mq. 543, R.D. Euro 5,05, R.A. Euro 6,03;

mappale 985, SEMIN ARBOR classe 2, mq. 180, R.D. Euro 1,67, R.A. Euro 2,00;

mappale 987, PRATO classe U, mq. 779, R.D. Euro 3,42, R.A. Euro 2,62;

mappale 988, PRATO classe U, mq. 836, R.D. Euro 3,67, R.A. Euro 2,81.

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



L'edificazione del fabbricato insistente sul mappale 44 (in seguito demolito) era stata iniziata, con riferimento alla porzione ovest, in data anteriore al 1° settembre 1967, con riferimento alla porzione est, nel 1975. In data 5 maggio 1986 era stata presentata istanza di condono edilizio n. 4768 prot. 33687 (relativa sia alla realizzazione di servizi igienici nel fabbricato colonico-abitativo, sia alla realizzazione e successivo ampliamento di capannone produttivo); il Comune di Parma, con comunicazione prot. 52241 del 31 agosto 1998, non accoglieva l'istanza di sanatoria limitatamente alla parte concernente la costruzione e l'ampliamento del capannone. Successivamente il Comune di Parma, con provvedimento prot. n. 103121 del 5 giugno 2007, annullava il provvedimento di diniego.

L'edificazione del fabbricato insistente sul mappale 40 è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono stati eseguiti lavori per i quali sono stati rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma i seguenti titoli edilizi:

- concessione in sanatoria n. 4768 prot. 33687 del 22 febbraio 1999 (relativa alla realizzazione di servizi igienici nel fabbricato abitativo);
- S.C.I.A. n. 1005/2014 del 24 aprile 2014;
- S.C.I.A. in variante n. 1692/2016 del 13 giugno 2016;
- S.C.E.A. n. 118-019 del 27 marzo 2019.

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in base al Certificato di destinazione urbanistica n. 353/2020 rilasciato dal Comune di Parma in data 4 dicembre 2020.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria; emergono numerose difformità edilizie, delle quali alcune sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria, altre non sanabili, pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere a proprie cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi. Per maggiori informazioni si rimanda alla perizia di stima.

Precisazioni:

La vendita avviene con tutti i patti, obblighi e servitù indicati:

- nell'atto di provenienza del dante causa, ricevuto dal notaio Pietro Micheli in data 20 febbraio 1959 rep. n. 10182, reso esecutivo dal Prefetto di Parma con provvedimento in data 26 marzo 1959 n. 7253 (trascritto a Parma il 1° aprile 1959 al n. 1955 reg. part.);
- nella divisione stipulata dal notaio Stefano Spagna Musso in data 17 novembre 2014 rep. n. 47251 (trascritta a Parma il 25 novembre 2014 al n. 14730 reg. part.),

e con le servitù costituite con i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Gian Carlo Braga in data 13 settembre 1977 rep. n. 1362 (registrato a Fidenza il 21 settembre 1977 al n. 8467 vol. 194 e trascritto a Parma il 23 settembre 1977 al n. 7658 reg. part.);
- convenzione per variante di un tratto del metanodotto e trasformazione della relativa servitù da mobile in fissa, stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Enrico Bandini in data 8 agosto 1975 rep. n. 29261 (registrata a Parma il 22 agosto 1975 al n. 25219 vol. 1632 e trascritta a Parma il 17 ottobre 1979 al n. 8529 reg. part.);
- servitù di fognatura costituita con atto del notaio Giovanni Fontanabona in data 19 febbraio 1982 rep. n. 4901 (trascritto a Parma il 4 marzo 1982 al n. 2223 reg. part.);
- servitù di metanodotto costituita con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Marisa Cavicchi in data 24 ottobre 1989 rep. n. 2460 (trascritta a Parma il 29 novembre 1989 al n. 11598 reg. part.);
- servitù di fognatura costituita con atto del Dirigente del Settore Patrimonio del Comune di Parma in data 8 luglio 1996 rep. n. 1626 (trascritto a Parma il 30 luglio 1998 al n. 7570 reg. part.);
- servitù di fognatura costituita con atto amministrativo del Comune di Parma in data 17 ottobre 2019 rep. n. 2680 (trascritto a Parma il 14 novembre 2019 al n. 18103 reg. part.).

Stato di occupazione:

Occupato dalle debentrici eseguite.

* * *



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 11 dicembre 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: infoesecuzione@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 **329.062,50** (trecentoventinovemilaseicentadue/50).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 246.796,88 (duecentoquarantaseimilasettecentonovantasei/88) 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 **10 dicembre 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. 4/2019 Not. Del. de Torres Alberto**" 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 **10 dicembre 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 formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve



essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- 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. **IT53H 03332 12700 0000 0211 8000**, 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.:
- 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, 9 ottobre 2024

Il Notaio delegato Dott. Alberto de Torres

