

TRIBUNALE DI PARMA

Procedura di sovraindebitamento n. R.G. 5/2022 ex art. 14 quinquies L. 3/2012

Decreto rep. n. 54-bis/2022 del 3 aprile 2022

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Rosalia Brascio, Notaio in Traversetolo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Liquidatore, Avvocato Daniela De Matteis, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe con programma di liquidazione del 26 maggio 2022, successivo atto di rettifica del 2 agosto 2022 ed istanza alla vendita con modalità telematica sincrona mista autorizzata dal dottor Enrico Vernizzi il 19 maggio 2023 e, successivamente, il 19 ottobre 2024, rende noto quanto segue:

- la liquidatrice ha ricevuto:

= un'offerta irrevocabile per i beni di seguito descritti al **lotto 1**, per un importo di **Euro 105.000,00 (centocinquemila/00)**, con allegazione di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

= un'offerta irrevocabile per i beni di seguito descritti al **lotto 3**, per un importo di **Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00)**, con allegazione di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto;

- vengono pertanto posti in vendita i predetti lotti, con ammissione all'eventuale gara degli offerenti in atti ed al prezzo d'asta non inferiore all'importo di ciascuna offerta già ricevuta:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Il lotto si compone dei seguenti **complessi A e B**:

Complesso A)

Indirizzo

Comune di Marigliano (NA) Via Settembrini n. 12

Diritto reale e immobile

1) La piena proprietà di appartamento sviluppatosi su due livelli fuori terra, dotato di un'area cortilizia, composto nel suo insieme di quattro vani più accessori: al piano terra sono presenti due ambienti, due piccoli vani accessori e il loggiato retrostante di pertinenza esclusiva; al primo piano sono presenti altri due ambienti, un bagno, un ripostiglio e un balcone. I due livelli sono collegati da una scala interna. La superficie interna netta è pari a 143,78 mq, oltre alla superficie del balcone di 6,72 mq e del loggiato di 12,50.

2) La piena proprietà di appezzamento di terreno pianeggiante di forma rettangolare esteso su una superficie catastale di 132 mq. Il piccolo fondo non ha un accesso diretto dalla via pubblica, cosicché è da considerarsi intercluso, ma è accessibile dall'appartamento descritto in precedenza.

3) La proprietà della quota di 1/18 di striscia di terreno di estensione catastale di circa 500 mq.

Confini

L'**abitazione** confina: a Nord con il sub 8 al piano terra e il sub 12 al primo piano; a Est con la particella 873, del foglio 21; a Sud con il sub 10 al piano terra e il sub 13 al primo piano; a Ovest con il portico comune sub 19 al piano terra e con il terrazzo comune sub 18 al primo piano, salvo altri e più precisi confini.

Il **terreno (particella 873)** confina: a Nord con la particella 872 del foglio 21; a Est con la linea ferroviaria; a Sud con la particella 874 del foglio 21; a Ovest con l'abitazione in oggetto sub 9, salvo altri e più precisi confini.

Il **terreno (particella 884)** confina da nord in senso orario, con strada, con le particelle 885, 879, 880, 881, 882, 883, 424, 420, 419, 418, 417, 416, 414, 412, 413, 411, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali

- **al Catasto Fabbricati del Comune di Marigliano**, al **foglio 21**, con i seguenti dati:

- **particella 885, sub 9**, Via Settembrini n. 12, piano T-1°, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie di 191 mq, rendita Euro 402,84;

- **al Catasto Terreni del Comune di Marigliano**, al **foglio 21**, con i seguenti dati:

- **particella 873**, seminativo arbor. irr., superficie di 132 mq., redd. Dom. €. 3,91, redd. Agr. €. 0,82;

- **particella 884 (quota di 1/18)**, seminativo arbor. irr., superficie di 500 mq., redd. Dom. €. 14,80, redd. Agr. €. 3,10.

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

L'appartamento è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota. Il fabbricato è già descritto in un atto notarile del 1931, dunque è da ritenersi urbanisticamente legittimo giacché edificato prima delle Legge Urbanistica n°1150, del 1942, che ha introdotto l'obbligo della Licenza Edilizia per la costruzione o modificazione di manufatti nei centri abitati.

L'esperto ha inoltre verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune l'esistenza dei seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato:

• **Autorizzazione Edilizia n° 59 del 23/01/1987** rilasciata ai sensi della Legge 219/81 per opere di consolidamento statico del fabbricato;

• **Permesso di costruire n° 8, del 26/01/2012**, rilasciato per la realizzazione della scala in c.a. posta sul lato sud del fabbricato.

Difformità edilizie e catastali

Il perito ha riscontrato la sussistenza di **difformità catastali** dovute alla non conformità dello stato dei luoghi rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale. Difatti si è riscontrato che il ripostiglio al piano terra e il bagno al primo piano, sebbene rappresentati nella planimetria catastale del bene, non ne fanno parte. In sede di sopralluogo non sono state rilevate le porte di accesso indicate nel grafico catastale. I predetti locali ripostiglio e bagno risultano accorpati all'unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi.

Il perito ha poi riscontrato altresì la sussistenza di **difformità edilizie** consistenti in:

1. Aumento di volumetria sul lato est che ha interessato entrambi i piani dell'immobile. Al piano terra l'abuso coincide con la volumetria del ripostiglio, mentre al primo piano la volumetria difforme corrisponde al bagno e parte della camera.

2. Chiusura dei vani porta di passaggio agli ambienti posti sul lato nord;

3. Inoltre si rileva che l'attuale consistenza dell'appartamento deriva dalla variazione catastale del 30/03/2015 protocollo n. NA0141375 in atti dal 30/03/2015 per ampliamento, fusione e frazionamento (n. 61894.1/2015), eseguito in assenza di titolo autorizzativo.

4. Riguardo alla scala comune autorizzata con PdC, lo stato dei luoghi è conforme al grafico allegato al titolo edilizio. Tuttavia non è stato rintracciato il certificato di agibilità.

La difformità descritta al punto 1 non può essere sanata ex art. 36 del D.P.R. 380/2001, giacché non è rispettata la condizione della doppia conformità, ossia che l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda. Non sussistono neanche le condizioni per aderire al condono straordinario ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, poiché le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di condono del 2003. Pertanto l'aggiudicatario, relativamente alla difformità descritta al punto 1, dovrà farsi carico dei costi di ripristino dello stato dei luoghi, che consistono nella demolizione delle volumetrie difformi e nel ripristino della muratura perimetrale. Tali costi sono quantificabili a corpo in complessivi € 5.000,00, di cui € 3.000,00 (oneri tecnici e amministrativi) per la pratica al Genio Civile per ripristino e consolidamento delle murature.

Le difformità descritte ai punti 2 e 3, ossia il frazionamento e l'accorpamento, che hanno determinato l'attuale consistenza immobiliare, nonché la tamponatura dei vani di comunicazione con gli immobili di proprietà aliena, sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. I costi necessari alla sanatoria sono quantificabili in € 3.000,00, di cui € 1.500,00 per sanzione amministrativa e diritti di segreteria e € 1.500,00 per oneri tecnici. A seguito della sanatoria dell'immobile l'aggiudicatario sarà tenuto a presentare la segnalazione certificata di agibilità secondo le modalità di cui all'art. 24 del D.P.R. 380/2001 come modificato dall'art. 3, comma 1, lettera i), del D.Lgs. 25 novembre 2016, n. 222. Il costo è quantificabile in € 2000,00 per oneri tecnici e amministrativi. Inoltre sarà necessario presentare anche la segnalazione certificata di agibilità per la scala, allegando il certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001, che in mancanza dovrà essere acquisito. Il costo è quantificabile in € 5.000,00, per oneri tecnici e sanzioni. La scala è una parte comune di pertinenza di tre unità immobiliari, per cui in mancanza di tabelle millesimali, il costo sarà ripartito equamente tra i proprietari che ne usufruiscono. La quota di competenza dell'eventuale aggiudicatario è di € 1.700,00.

Stato di occupazione

Libero.

Complesso B)

Indirizzo

Comune di Marigliano (NA) Via Settembrini n. 12

Il fabbricato a cui afferiscono i beni di seguito descritti è costituito da due livelli fuori terra ed è dotato di area cortilizia.

Diritto reale e immobile

1) La piena proprietà di appartamento al primo piano composto nel suo insieme da un ingresso, due ambienti, un bagno e un balcone. La superficie interna netta è pari a 42,00 mq, oltre la superficie del balcone di 12 mq. L'appartamento è collegato per mezzo di una porta, con l'immobile sub. 9 (in proprietà di terzi).

2) La piena proprietà di lastrico solare di sagoma pressoché corrispondente alla proiezione verticale della superficie degli appartamenti sub 9 e 12, con a superficie pari a 160 mq (desunta dai dati di classamento indicati nella visura catastale).

3) La proprietà della quota di 1/18 di striscia di terreno di estensione catastale di c 500 mq.

Confini

L'abitazione confina: a Nord con il sub 8; a Est con la particella 872, del foglio 21; a Sud con il sub 9; a Ovest con il terrazzo comune sub 19 al primo piano, salvo altri e più precisi confini.

Il lastrico solare confina: a Nord con il lastrico solare sub 14; a Est con le particelle 872 e 873 del foglio 21; a Sud con il lastrico solare sub 16; a Ovest con la corte comune, salvo altri e più precisi confini.

Il terreno (particella 884) confina da nord in senso orario, con strada, con le particelle 885, 879, 880, 881, 882, 883, 424, 420, 419, 418, 417, 416, 414, 412, 413, 411, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali

- al Catasto Fabbricati del Comune di Marigliano, al foglio 21, con i seguenti dati:

- **particella 885, sub 12**, piano 1°, consistenza 3 vani, superficie di 67 mq. Escluse aree scoperte 63 mq., categoria A/3, rendita Euro 201,42;

- **particella 885, sub 15**, piano 2°, categoria F/5, superficie di 160 mq., rendita Euro 201,42;

- al Catasto Terreni del Comune di Marigliano, al foglio 21, con i seguenti dati:

- **particella 884 (quota di 1/18)**, seminativo arbor. irr., superficie di 500 mq., redd. Dom. €. 14,80, redd. Agr. €. 3,10.

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

L'appartamento è parte di un fabbricato realizzato in epoca remota. Il fabbricato è già descritto in un atto notarile del 1931, dunque è da ritenersi urbanisticamente legittimo giacché edificato prima delle Legge Urbanistica n°1150, del 1942, che ha introdotto l'obbligo della Licenza Edilizia per la costruzione o modificazione di manufatti nei centri abitati.

L'esperto ha inoltre verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune l'esistenza dei seguenti titoli abilitativi aventi ad oggetto il fabbricato:

• **Autorizzazione Edilizia n° 59 del 23/01/1987** rilasciata ai sensi della Legge 219/81 per opere di consolidamento statico del fabbricato;

• **Permesso di costruire n° 8, del 26/01/2012**, rilasciato per la realizzazione della scala in c.a. posta sul lato sud del fabbricato.

Difformità edilizie e catastali

Il perito ha riscontrato l'insussistenza di **difformità catastali** ad eccezione delle seguenti discrasie:

1. Presenza di una porta di comunicazione con l'unità immobiliare sub 9;
2. La finestra del bagno è più piccola e risulta traslata.

Il perito ha poi riscontrato altresì la sussistenza di **difformità edilizie** consistenti in:

1. Diversa posizione della finestra del bagno che risulta leggermente traslata rispetto alla posizione del grafico di licenza;

2. Diversa distribuzione per la presenza di un tramezzo divisorio dell'originario ambiente;
3. Inoltre si rileva che l'attuale consistenza dell'appartamento deriva dalla variazione catastale del 30/03/2015 protocollo n. NA0141375 in atti dal 30/03/2015 per ampliamento, fusione e frazionamento (n. 61894.1/2015), eseguito in assenza di titolo autorizzativo.
4. Riguardo alla scala comune autorizzata con PdC, lo stato dei luoghi è conforme al grafico allegato al titolo edilizio. Tuttavia non è stato rintracciato il certificato di agibilità.

Le difformità descritte ai punti 1), 2) e 3), in particolare il frazionamento, l'accorpamento e la lieve modifica della forometria del prospetto sono sanabili ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. I costi necessari alla sanatoria sono quantificabili in € 3.000,00, di cui € 1.500,00 per sanzione amministrativa e diritti di segreteria ed € 1.500,00 per oneri tecnici. Inoltre sarà necessario presentare anche la segnalazione certificata di agibilità per la scala, allegando il certificato di collaudo statico di cui all'art. 67 del D.P.R. 380/2001 che in mancanza dovrà essere acquisito. Il costo è quantificabile in € 5.000,00, per oneri tecnici e sanzioni. La scala è una parte comune di pertinenza di tre unità immobiliari, per cui in mancanza di tabelle millesimali, il costo sarà ripartito equamente tra i proprietari che ne usufruiscono. La quota di competenza dell'eventuale aggiudicatario è di € 1.700,00. Non sussistono le condizioni per aderire al condono straordinario ai sensi dell'art. 40, comma 6°, della Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, poiché le ragioni del credito sono successive all'entrata in vigore dell'ultima normativa in materia di condono del 2003.

Stato di occupazione

Libero.

LOTTO N. 3

Indirizzo

Comune di Somma Vesuviana (NA), Via Marigliano n. 53/A

Immobile

La piena proprietà dei seguenti beni:

1) Appartamento, al piano primo, di un complesso condominiale costituito da salone, cucina, tre camere da letto, due bagni, disimpegno, lavanderia, ampio balcone, superficie utile interna 139,10 mq circa.

2) Garage e vani, al piano seminterrato, costituito da garage, doppio disimpegno, due vani, bagno, deposito, cantina, sottoscala, di superficie utile interna 157,70 mq circa.

Costituiscono parti comuni ai beni messi in vendita il cortile d'accesso, il vano scala, oltre l'ingresso pedonale e carrabile posto su via Marigliano.

3) La piena proprietà di appezzamento di terreno esteso su una superficie catastale di 342 mq. adiacente l'area cortilizia comune.

Estremi catastali:

al Catasto fabbricati del Comune di Somma Vesuviana (NA) al foglio 9,

- **particella 184, sub 6**, Via Marigliano n. 53, piano 1, Cat. A/2, classe 5, vani 9, sup. cat. 176 mq., sup. cat. totale escluse aree scoperte 165 mq, r.c. €. 906,38.

- **particella 184, sub 3**, Via Marigliano n. 53, piano S1, Cat. C/6, classe 6, cons. 162 mq. sup. cat. 194 mq. r.c. €. 468,53.

- **al Catasto Terreni del Comune di Somma Vesuviana (NA)**, al **foglio 9**, con i seguenti dati:

- **particella 1402**, vigneto, classe 1, superficie di 342 mq., redd. Dom. €. 9,27, redd. Agr. €. 3,89.

Confini:

L'**appartamento** confina a nord con cortile comune in foglio 9, p.lla 184, sub 1, a sud con il cortile in foglio 9, p.lla 184, sub 1, ad est con il cortile comune in foglio 9, p.lla 184, sub 1 e a ovest con il cortile in foglio 9, p.lla 184, sub 1, salvo altri e più precisi confini.

Il **garage** e vani confina a nord con cortile comune in foglio 9, p.lla 184, sub 1, a sud con il cortile in foglio 9, p.lla 184, sub 1, ad est con il cortile comune in foglio 9, p.lla 184, sub 1 e a ovest con il cortile in foglio 9, p.lla 184, sub 1, salvo altri e più precisi confini.

Il **terreno** confina con particelle 1403, 184, 1541, alveo del Fosso di bonifica Leoni, salvo altri e più precisi confini.

Stato di occupazione

Libero.

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

La relazione dell'esperto ha precisato che gli interventi edili sugli immobili oggetto della procedura sono subordinati al P.R.G. approvato con il Decreto della Regione Campania nr. 4890 del 10/06/1983. In particolare il fabbricato a cui appartengono i beni ricade in zona territoriale omogenea B4 - zona residenziale parzialmente o totalmente edificata in cui è possibile eseguire degli interventi edili secondo gli indice delle norme tecniche di attuazione al P.R.G. Gli immobili risultano agibili.

Il fabbricato a cui appartiene l'appartamento al primo piano di cui al sub 6 ed il piano seminterrato di cui al sub 3 è stato edificato fino al piano rialzato in forza di una concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977, mentre per il primo piano in forza della concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989.

Inoltre per il piano seminterrato è stata presentata, ai sensi della Legge n.47/85, istanza di condono prot. n. 7301 del 14/04/1986 con pratica n.1493, relativamente all'ampliamento del piano seminterrato ed al piano rialzato; per tale istanza di condono è stata versata anche parte dell'oblazione prevista ma non è stata istruita in quanto mancano gli allegati grafici, il collaudo statico del fabbricato e le relazioni.

Diffformità edilizie e catastali

Lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alla creazione tramite tramezzature dei disimpegni, dei vani, del bagno e del deposito al piano seminterrato, mentre l'appartamento al piano primo corrisponde alla consistenza catastale. È necessario eseguire un aggiornamento della planimetria del piano seminterrato di cui al sub 3 con procedura doc.fa per un costo stimato, nel 2018, di circa 350,00 Euro.

Non esiste la conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi ed i grafici di progetto allegati ai titoli urbanistici che hanno assentito l'edificazione dei beni, pertanto, i costi necessari per eseguire la S.C.I.A. in sanatoria, comprensivi degli oneri urbanistici e degli onorari tecnici sono pari a €. 15.000,00. I costi necessari per gli adeguamenti, sono stati detratti dal prezzo base d'asta.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano è difforme dalla concessione edilizia n.199/87 del 10/08/1989 in ordine alla distribuzione delle volumetrie interne, alla ripartizione interna degli ambienti ed all'estensione e consistenza del balcone lungo i tre lati del fabbricato, mentre lo stato dei luoghi del piano seminterrato è difforme dalla concessione edilizia n. 47/75 del 25/05/1977 in ordine all'ampliamento ed alla ripartizione interna degli ambienti. Per tali difformità non è stata reperita alcuna DIA o SCIA che abbia assentito l'attuale conformazione interna dei beni.

Il terreno su cui è stato costruito il fabbricato a cui appartiene l'immobile di cui al LOTTO N° 3 è la particella 184, ex particella 35a del foglio 9. Inoltre, lungo il confine nord della particella di terreno 184 del foglio 9, vi è una servitù di passaggio della larghezza di quattro metri da esercitarsi a piedi o con qualunque mezzo in favore del fondo di cui alla ex particella 331 del foglio 9, attuali particelle 1402 e 1403 del foglio 9.

Destinazione urbanistica

L'immobile identificato in catasto terreni al Fg. n. 9 p.lla n. 1402, *ricade nel vigente P.R.G. in:* zona "D/2" - Impianti produttivi come definiti all'art. 13 comma 1 delle N.T.A., sottoposta alle prescrizioni dell'art. 16 delle N.T.A.; *ricade nell'adottato P.U.C. sia per il piano strutturale che per il piano programmatico in:* zona "Parco dei Regi Lagni del Vesuvio" (E7) - Parti del territorio destinate ad usi agricoli, sottoposta alle prescrizioni contenute nell'articolo 55 della Normativa Tecnica di Attuazione - Disciplina Strutturale.

Nel vigente P.S.A.I. (Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico) dell'Autorità di Bacino della Campania Centrale, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 1 del 23/2/2015, la particella 1402 ricade in area a rischio idraulico e frana nullo (zona bianca); ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale n. 21 del 10/12/2003 pubblicata sul B.U.R.C. n. 59 del 15/12/2003, è vietato il rilascio di titoli edilizi abilitanti la realizzazione di interventi finalizzati all'incremento dell'edilizia residenziale, come definiti dall'articolo 2 della medesima legge regionale.

L'intero territorio del Comune di Somma Vesuviana: è sottoposto a vincolo di tutela paesistica con D.M. 26/10/1961 di "Dichiarazione di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 2 della legge 29/6/1939, n. 1497 come sostituita dal decreto legislativo 22/01/2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio"; con Deliberazione di Giunta Regionale Campania n. 5447 del 7/11/2002 (B.U.R.C. 56/02) ha avuto classificazione sismica 2 (Media sismicità).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Si procederà alla vendita senza incanto del diritto sopra indicato con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato dott.ssa Rosalia Brascio il giorno 9 dicembre 2024 alle ore 14,30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 – email: procedureconcorsuali@unaparma.it) per gli offerenti con modalità cartacea;

- all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

I lotti sopra descritti sono posti in vendita **senza incanto**, secondo quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con le seguenti modalità:

- I diritti immobiliari sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è fatta 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.
- Gli immobili verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato.

Il **prezzo base** per le offerte è pari a:

Lotto 1 (complessi A e B): Euro 105.000,00 (centocinquemila/00);

Lotto 3: Euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).

Non sono ammesse offerte inferiori ai predetti prezzi.

Le vendite saranno soggette ad Imposta di Registro.

Le offerte in aumento in caso d'asta, non potranno essere inferiori ad Euro 3.000,00 (tremila/00).

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, 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 Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<http://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato 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 e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo;**

- **con modalità telematiche.**

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati: il numero della procedura, il numero del lotto per cui si deposita l'offerta, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del notaio delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. Le offerte cartacee potranno altresì essere spedite, ma dovranno pervenire presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Mazzini n. 2 entro le ore 12 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita; le conseguenze di inammissibilità delle offerte per eventuali ritardi o mancata consegna, restano ad esclusivo carico dell'offerente.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto 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 giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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 o 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).

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.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- 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); se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato (aggiornato a non più di 30 giorni) della C.C.I.A.A.** dal quale risultino la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente in udienza** e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, **il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti**); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;

- l'indicazione:

a) del **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo indicato nel presente avviso di vendita;

b) - **assegno circolare** intestato a "Procedura di liquidazione Patrimonio Covone Caliendo" della somma almeno **pari a 10%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero);

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- **dell'espressa dichiarazione** di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e, pertanto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a Euro 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- **cognome, nome**, luogo e data di nascita, **codice fiscale e partita IVA** (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente); con precisazione che:

a) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati);

b) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;

c) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato (aggiornato a non più di 30 giorni)**

della C.C.I.A.A. dal quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (ovvero il Notaio delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e, pertanto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare intestato a "Procedura di liquidazione Patrimonio Covone Caliendo" della somma almeno pari a 10% del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero che sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo

prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2[^] comma dell'art. 587 c.p.c.).

- Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato (aggiornato a non più di 30 giorni) della C.C.I.A.A.** dal quale risultino la costituzione della società ed **i poteri conferiti all'offerente in udienza** e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, **il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti**).
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta **autorizzazione del Giudice Tutelare**.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del **documento d'identità** in corso di validità del **codice fiscale** dell'offerente;
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
 - Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per **immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
 - Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato (aggiornato a non più di 30 giorni) della C.C.I.A.A.** dal quale risultino la costituzione della società ed **i poteri conferiti all'offerente in udienza** e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, **il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti**).
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta **autorizzazione del Giudice Tutelare**;
 - Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.
 - Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
 - Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione:
 - = della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto;
- tale importo sarà trattenuto a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2[^] comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione e del fondo spese deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Credit Agricole Ag 6 di Parma con IBAN IT24P0623012706000036377714 intestato a Procedura di liquidazione Patrimonio Covone Caliendo** 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. **ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione o il fondo spese non risultino accreditati sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.**

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

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 26.2.2015 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.

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

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e cartacee (analogiche) inferiori al prezzo base; le offerte criptate e cartacee (analogiche) non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il professionista inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista 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.

Qualora l'unica offerta criptata e/o analogica presentata, permanga quella dell'offerente in atti, la stessa sarà senz'altro accolta. Non saranno accolte offerte inferiori al prezzo base sopra determinato. 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 www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista delegato (notaio).

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;
- 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.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, 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.

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 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad €. 3.000 (tremila). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il 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, dei rilanci e delle 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna degli assegni circolari non trasferibili (o vaglia postale equivalente) allegati all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine la stipula dell'atto di trasferimento e per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il trasferimento degli immobili avverrà con atto notarile redatto, dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a **"Procedura di liquidazione Patrimonio Covone Caliendo"** secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico

bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

B3 - In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

B4 - Le spese relative all'assistenza alla vendita (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita e quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

B5- In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e, comunque, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

B6- Si avverte che la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o 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.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al liquidatore della procedura avv. Daniela De Matteis, tel. 0521-235131, o all'Ufficio Notarile Associato con Studio in Parma (PR), Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602.

Parma, 31 ottobre 2024

Il notaio Rosalia Brascio

