



Tribunale Ordinario di Parma

Addi 28.11.2024 avanti il Giudice dell'Esecuzione - GOT Dott. S. Di Carluccio sono comparsi:

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c. mediante delega del compimento delle operazioni ad un Professionista;
- richiamato l'incarico al custode IVG anche con riferimento all'effettuazione della pubblicità

Visti gli articoli 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

- di effettuare, in deroga all'art. 559 comma IV cpc le operazioni di vendita con modalità non telematica come da allegata disciplina

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita come da disciplina allegata



- **il Notaio già nominato con precedente ordinanza**

Le vendite avranno luogo presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (U.N.A.) in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, con facoltà di delegare altro Notaio.

AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio sopra indicato il giorno 12.03.2025 alle ore 14.30':

- **al prezzo dell'ultima vendita con ribasso di un quarto**

con le stesse forme di pubblicità e alle condizioni di cui all'allegato.

E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato ma l'ufficio si riserva di non dar luogo ad aggiudicazione qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per le Sue determinazioni.

Si conferma la custodia già disposta, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, in persona del legale rappresentante.

L'attività del Custode è disciplinata nell'allegato.

- Il Creditore più diligente provvederà a versare sul libretto/conto corrente € 1.300,00 entro il 7.01.2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE - GOT

Dott. Salvatore Di Carluccio



Parma, li 28/11/2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Salvatore Di Carluccio



I.V.G.

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE
DI PARMA E PIACENZA





TRIBUNALE DI PARMA **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

PROC. ES. N. 98/2013 + 112/2016

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE E DELL'ATTIVITA' DI CUSTODIA

La vendita dei cespiti pignorati delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica 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 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)** Il prezzo base per le offerte quello stabilito nell'ordinanza di vendita.
- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2° 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)** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.
- E)** 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.

F) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale 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 suindicati una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) 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);

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato 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.

G) L'offerta di acquisto 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.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 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 Notaio 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;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.c.p.;

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;

- I)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:
- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dall' Ufficio Notarile Associato),

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;
- J)** 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 all' Ufficio Notarile Associato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato presso l'UNA;
- K)** 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 Notaio delegato presso i locali dell' Ufficio Notarile Associato suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio o al custode giudiziario.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL NOTAIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Notaio provveda:

- 1)** *al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto dell'esecuzione e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio e al controllo dell'avvenuta notifica ai creditori iscritti non intervenuti dell'ordinanza di vendita;*
- 2)** *al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno e delle notizie urbanistiche;*
- 3)** *a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo che lo stesso avviso dovrà pervenire al Custode almeno 20 giorni prima dell'ultimo termine utile per la pubblicità e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli art.570 e 490 cpc disponendo la pubblicità sia obbligatoria che facoltativa (da effettuare tramite l'I.V.G. di Parma) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.*

- 4) *Al controllo delle forme di pubblicità;*
- 5) *a ricevere le buste depositate dagli offerenti (anche a mezzo di dipendenti e di incaricati sotto la responsabilità del delegato);*
- 6) *all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;*
- 7) *all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;*
- 8) *a pronunciare l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente nel caso in cui il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo-base, ovvero nel caso in cui il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, solo qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;*
- 9) *all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). 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, oppure nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, 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.;*
- 10) *a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;*
- 11) *a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione;*
- 12) *a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);*
- 13) *nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;*
- 14) *a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. ;*
- 15) *a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi con assegno circolare;*
- 16) *a verificare la riscossione o riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, i saldi del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate e a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;*
- 17) *ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);*

- 18)** nel caso venisse esercitata la facoltà del creditore fondiario prevista dall'art. 41 T.U.B., a fissare, nell'udienza di vendita, un termine non superiore ai venti giorni dall'aggiudicazione definitiva per la determinazione del credito fondiario (da comunicarsi dall'Istituto Bancario per iscritto via fax o e-mail all'Ufficio Notarile Associato) e a richiedere all'aggiudicatario l'emissione di un assegno separato intestato al creditore fondiario o a fornire gli estremi bancari per effettuare un bonifico direttamente all'Istituto di Credito fondiario (in base alle indicazioni fornite dallo stesso Istituto);
- 19)** ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 20)** a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.
- Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;
- 21)** ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni anche successive al pignoramento), con facoltà di prelievo dal conto intestato alla procedura di ogni somma fosse necessaria per l'espletamento dell'incarico (a titolo esemplificativo: pagamento imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tasse ipotecarie, tributi e tasse in genere);
- 22)** a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- 23)** a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 24)** a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione;
- 25)** a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c. ;
- 26)** a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della presente vendita.
- Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione.
- 27)** Alla predisposizione del progetto di distribuzione (salvo che il notaio non ritenga che sia necessario nominare un altro professionista) e a fissare al momento dell'aggiudicazione l'udienza davanti a questo Giudice per l'approvazione del piano di riparto, invitando i procuratori a depositare le note spese nel termine di 45 gg. dall'avvenuta aggiudicazione.
- 28)** Sin d'ora si autorizza il Notaio delegato a farsi sostituire da altro notaio dell'Associazione per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

29) *Il notaio a norma degli artt. 591 bis cpc entro 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A partire da questo deposita un rapporto con cadenza semestrale delle attività svolte. Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito di cui al periodo precedente.*

COMPITI DEL CUSTODE

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice e dal Notaio delegato:

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- ad avvalersi, ove necessario della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura d'ingresso per l'accesso ai beni;
- a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- a curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- a 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;
- a 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;
- a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- a 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;

- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;
- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

Il custode è autorizzato a chiedere direttamente al creditore procedente l'integrazione della somma versata sul libretto se non sufficiente alle spese necessarie per pubblicità od altro. Il termine per il nuovo versamento viene fissato in dieci giorni dal ricevimento della richiesta.

Il custode è altresì autorizzato a prelevare dal libretto le somme necessarie per l'espletamento dell'attività (pubblicità, sostituzione di serrature od altro).

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile secondo tariffe approvate dall'Ufficio.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del notaio delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodia sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

- l'I.V.G. di Parma provvede alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp> ;
-
- l'I.V.G. di Parma provvede, alla pubblicità commerciale (secondo lo standard concordato) ex art. 490 c.p.c. sul sito www.ivgparma.it nonché sul quotidiano La Gazzetta di Parma (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, nome e recapito telefonico del custode, omissi in ogni caso i dati catastali, e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità del/i debitore/i, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- l'I.V.G. di Parma provvede a trasmettere all'UNA Parma l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sui siti internet www.IVGparma.it e sul portale www.astagiudiziaria.com nonché sul quotidiano "Gazzetta di Parma".

- *ASTALEGALE.NET* provvede alla pubblicazione sul portale www.astalegale.net, autorizzato dal Ministero, del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario;
- *ASTA LEGALE.NET* provvede alla pubblicazione per estratto, dell'annuncio su Newspaper Aste del Tribunale di Parma (secondo lo standard concordato);
- *ASTALEGALE.NET* provvede a trasmettere all'U.N.A. Parma l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sul portale www.astalegale.net e su Newspaper Aste del Tribunale di Parma.





Tribunale Ordinario di Parma

Addì 6 giugno 2024 avanti il Giudice dell'Esecuzione - GOT Dott. S. Di Carluccio sono compars

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c mediante delega del compimento delle operazioni ad un Professionista;
- richiamato l'incarico al custode IVG anche con riferimento all'effettuazione della pubblicità

Visti gli articoli 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

- di effettuare, in deroga all'art. 559 comma IV cpc le operazioni di vendita con modalità non telematica come da allegata disciplina

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita come da disciplina allegata

- **il Notaio già nominato con precedente ordinanza**



Le vendite avranno luogo presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (U.N.A.) in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, con facoltà di delegare altro Notaio.

AVVISO DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio sopra indicato il giorno 2.10.2024 alle ore 14.30 :

- **al prezzo dell'ultima vendita con ribasso di un 15 per cento;**
con le stesse forme di pubblicità e alle condizioni di cui all' allegato.

E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato ma l'ufficio si riserva di non dar luogo ad aggiudicazione qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per le Sue determinazioni.

Si conferma la custodia già disposta, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, in persona del legale rappresentante.

L'attività del Custode è disciplinata nell'allegato.

- Il Creditore più diligente provvederà a versare sul libretto/conto corrente € 1.300,00 entro il 24.06.2024

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Salvatore Di Carluccio





TRIBUNALE DI PARMA Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. N. 98/2013+112/2016

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE E DELL'ATTIVITA' DI CUSTODIA

La vendita dei cespiti pignorati delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica 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 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)** Il prezzo base per le offerte quello stabilito nell'ordinanza di vendita.
- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2° 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)** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.
- E)** 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.

F) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale 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 suindicati una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) 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);

- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato 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.

G) L'offerta di acquisto 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.

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 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 Notaio 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;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.c.p.;

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;

I) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dall' Ufficio Notarile Associato),

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;

J) 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 all' Ufficio Notarile Associato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato presso l'UNA;

K) 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 Notaio delegato presso i locali dell' Ufficio Notarile Associato suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio o al custode giudiziario.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL NOTAIO

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Notaio provveda:

- 1)** *al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto dell'esecuzione e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio e al controllo dell'avvenuta notifica ai creditori iscritti non intervenuti dell'ordinanza di vendita;*
- 2)** *al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno e delle notizie urbanistiche;*
- 3)** *a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo che lo stesso avviso dovrà pervenire al Custode almeno 20 giorni prima dell'ultimo termine utile per la pubblicità e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli art.570 e 490 cpc disponendo la pubblicità sia obbligatoria che facoltativa (da effettuare tramite l'I.V.G. di Parma) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.*

- 4) *Al controllo delle forme di pubblicità;*
- 5) *a ricevere le buste depositate dagli offerenti (anche a mezzo di dipendenti e di incaricati sotto la responsabilità del delegato);*
- 6) *all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;*
- 7) *all'esame delle offerte pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;*
- 8) *a pronunciare l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente nel caso in cui il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo-base, ovvero nel caso in cui il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, solo qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;*
- 9) *all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). 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, oppure nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, 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.;*
- 10) *a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;*
- 11) *a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione;*
- 12) *a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);*
- 13) *nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;*
- 14) *a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;*
- 15) *a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi con assegno circolare;*
- 16) *a verificare la riscossione o riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldi del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incumbenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate e a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;*
- 17) *ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);*

- 18)** nel caso venisse esercitata la facoltà del creditore fondiario prevista dall'art. 41 T.U.B., a fissare, nell'udienza di vendita, un termine non superiore ai venti giorni dall'aggiudicazione definitiva per la determinazione del credito fondiario (da comunicarsi dall'Istituto Bancario per iscritto via fax o e-mail all'Ufficio Notarile Associato) e a richiedere all'aggiudicatario l'emissione di un assegno separato intestato al creditore fondiario o a fornire gli estremi bancari per effettuare un bonifico direttamente all'Istituto di Credito fondiario (in base alle indicazioni fornite dallo stesso Istituto);
- 19)** ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 20)** a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.
Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;
- 21)** ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni anche successive al pignoramento), con facoltà di prelievo dal conto intestato alla procedura di ogni somma fosse necessaria per l'espletamento dell'incarico (a titolo esemplificativo: pagamento imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tasse ipotecarie, tributi e tasse in genere);
- 22)** a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- 23)** a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;
- 24)** a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione;
- 25)** a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c.;
- 26)** a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche della presente vendita.
Il Notaio dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione.
- 27)** Alla predisposizione del progetto di distribuzione (salvo che il notaio non ritenga che sia necessario nominare un altro professionista) e a fissare al momento dell'aggiudicazione l'udienza davanti a questo Giudice per l'approvazione del piano di riparto, invitando i procuratori a depositare le note spese nel termine di 45 gg. dall'avvenuta aggiudicazione.
- 28)** Sin d'ora si autorizza il Notaio delegato a farsi sostituire da altro notaio dell'Associazione per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

29) *Il notaio a norma degli artt. 591 bis cpc entro 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A partire da questo deposita un rapporto con cadenza semestrale delle attività svolte. Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito di cui al periodo precedente.*

COMPITI DEL CUSTODE

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice e dal Notaio delegato:

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- ad avvalersi, ove necessario della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura d'ingresso per l'accesso ai beni;
- a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- a curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- a 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;
- a 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;
- a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- a 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;

- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;
- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

Il custode è autorizzato a chiedere direttamente al creditore procedente l'integrazione della somma versata sul libretto se non sufficiente alle spese necessarie per pubblicità od altro. Il termine per il nuovo versamento viene fissato in dieci giorni dal ricevimento della richiesta.

Il custode è altresì autorizzato a prelevare dal libretto le somme necessarie per l'espletamento dell'attività (pubblicità, sostituzione di serrature od altro).

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile secondo tariffe approvate dall'Ufficio.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del notaio delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodia sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

PUBBLICITA'

L'avviso di vendita deve essere reso pubblico almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., mediante i seguenti adempimenti:

- l'I.V.G. di Parma provvede alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp> ;
- l'I.V.G. di Parma provvede, alla pubblicità commerciale (secondo lo standard concordato) ex art. 490 c.p.c. sul sito www.ivgparma.it nonché sul quotidiano La Gazzetta di Parma (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali, e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità del/i debitore/i, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- l'I.V.G. di Parma provvede a trasmettere all'UNA Parma l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sui siti internet www.IVGparma.it e sul portale www.astagiudiziaria.com nonché sul quotidiano "Gazzetta di Parma".

- **ASTALEGALE.NET** provvede alla pubblicazione sul portale www.astalegale.net, autorizzato dal Ministero, del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario;
- **ASTA LEGALE.NET** provvede alla pubblicazione per estratto, dell'annuncio su Newspaper Aste del Tribunale di Parma (secondo lo standard concordato);
- **ASTALEGALE.NET** provvede a trasmettere all'U.N.A. Parma l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sul portale www.astalegale.net e su Newspaper Aste del Tribunale di Parma.

