

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI RIUNITE N. 46/2023 E N. 45/2023 R.G. ESECUZIONI**  
**Avviso di vendita giudiziaria**

Il sottoscritto dottor **Antonio Caputo, Notaio in Sorbolo Mezzani**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Errico in data 30 maggio 2024 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto n. 1**

*Indirizzo:*

**Nel Comune di Polesine Zibello (PR), Frazione Zibello, Località Pieveottoville, Via Verdi n. 50.**

*Diritto reale pignorato e immobile:*

Diritto di piena proprietà per l'intero su fondo agricolo costituito da:

**A)** porzione est del vecchio fabbricato rurale, ad uso civile abitazione (*particella 882 sub. 1*), da terra a tetto, disposta sui piani terreno, primo e secondo/sottotetto, tra loro collegati da scala interna, così composta:

- al piano terreno: ingresso, soggiorno, cucina, sala da pranzo, corridoio, disimpegno, bagno, cantina e ripostiglio; autorimessa [*particella 882 sub. 2, in perizia edificio C*];
- al primo piano: disimpegno, corridoio, due ripostigli, cinque camere e bagno;
- al piano secondo/sottotetto: più locali ad uso soffitta;

**B)** fabbricati ex rurali (*particella 882 sub. 3*), e precisamente:

- porzione ovest del vecchio fabbricato rurale, da terra a tetto, disposta sui piani terreno e primo, composta al piano terreno da ex stalla con legnaia e tettoia e al primo piano da fienile accessibile solo dall'esterno;
- fabbricato adibito a pollaio, elevato di un solo piano fuori terra;

**D)** stalla (*particella 882 sub. 3, corrispondente in Catasto Terreni alla particella 816*), elevata di un solo piano fuori terra, con annessi locali di servizio adibiti a raccolta latte, deposito mangimi e servizi igienici;

**E)** fabbricato (*particella 882 sub. 3, corrispondente in Catasto Terreni alla particella 815*), elevato di un solo piano fuori terra, adibito a deposito, rimessa foraggi e stalletta;

**F)** terreni dell'estensione complessiva catastale di mq. 9.640, posti nelle immediate vicinanze dei fabbricati (*particelle 262, 568, 569, 570 e 818*).

*Superficie commerciale complessiva:*

Fabbricati mq. 1447 circa

Terreni con superficie catastale complessiva mq. 9.640 circa

*Confini:*

Quanto sopra descritto confina nell'insieme: a nord con particelle 624, 623, 1099, 748, 739 e 1077; a est con particelle 1099, 260, 595, 749, 748 e Via Verdi; a sud-est con particelle 779, 885, 886 e 848; a sud-ovest con particelle 268 e 271.

*Estremi catastali:*

**Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello, sezione urbana 2, foglio 11:**

**particella 882, subalterno 1**, piano T-1-2, z.c. 2, categoria A/3, classe 1, vani 12,5 sup. cat. totale mq. 400, rendita Euro 742,41;

**particella 882, subalterno 2**, piano T, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 19, sup. cat. totale mq. 25, rendita Euro 52,01;

**particella 882, subalterno 3**, piano T-1, z.c. 2, categoria D/10, rendita Euro 3.010,00;



con precisazione che l'area di sedime e di pertinenza è identificata in Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello, sezione Zibello, foglio 11, particella 882, ente urbano di mq. 6.792;

**Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello, sezione Zibello, foglio 11:**

**particella 262**, semin arbor, cl. 1, mq. 4.285, R.D. Euro 36,38, R.A. Euro 44,26

**particella 568**, area rurale, mq. 70

**particella 569**, area rurale, mq. 30

**particella 570**, semin irrig, cl. 2, mq. 4.640, R.D. Euro 40,52, R.A. Euro 45,53

**particella 815**, ente urbano, mq. 218

**particella 816**, ente urbano, mq. 540

**particella 818**, AA vigneto, cl. u, AB seminativo, cl. 1, mq. 435, R.D. Euro 4,75, R.A. Euro 3,46.

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

L'edificazione del nucleo originario è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Zibello:

- licenza edilizia prot. n. 1300 del 7 aprile 1977, relativa alla costruzione della rimessa attrezzi;
- concessione edilizia n. 195 del 20 aprile 1977, relativa all'ampliamento della stalla esistente;
- concessione edilizia n. 335 del 15 ottobre 1979, relativa alla costruzione della stalla di più recente edificazione;
- concessione edilizia n. 737 del 14 novembre 1988, relativa alla ristrutturazione e al parziale sopralzo del fabbricato rurale ad uso abitazione;
- autorizzazione n. 184/91 del 30 aprile 1991, relativa alla realizzazione della recinzione esterna.

Il perito ha rilevato anche una domanda di condono prot. n. 2845 del 31 luglio 1986, il cui iter amministrativo non è stato completato, per cui la concessione in sanatoria non è mai stata formalmente rilasciata.

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

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti (facenti parte della Scheda A03 del PSC) in base al Certificato di destinazione urbanistica n. 13/2023 rilasciato dal Comune di Polesine Zibello in data 11 maggio 2023 erano classificati come segue:

- i terreni identificati con le particelle 262, 568, 569 e 570 in "Ambiti per nuovi insediamenti residenziali";
- il terreno identificato con la particella 818 in "Ambiti urbani consolidati".

Come indicato nella perizia di stima, *"in data 5 luglio 2023 con delibera della Giunta Comunale n. 43/2023 il Comune di Polesine Zibello ha assunto il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), che andrà a definire il nuovo assetto urbanistico del territorio comunale. Dalla disamina della tavola D.2.3 "Pieveottoville" è emerso che la scheda A03 è stata stralciata e la potenzialità edificatoria è stata tolta e gli stessi sono stati retrocessi a terreni agricoli".* Alla data della perizia (18 aprile 2024) il Piano non aveva ancora completato il proprio iter urbanistico e quindi non era ancora vigente.

*Precisazioni:*

Nell'atto del notaio Alessandro Borri in data 19 novembre 1998 rep. n. 58770 (registrato a Parma il 7 dicembre 1998 al n. 5957 e trascritto a Parma il 9 dicembre 1998 al n. 12311 reg. part.) - acquisto del terreno identificato con la particella 818 - è precisato che *"lungo il confine tra le due proprietà dovrà essere costruita una recinzione con muretto in calcestruzzo e sovrastante rete metallica plastificata, a cura e spese della società venditrice, qualora il restante terreno della medesima società venditrice avesse utilizzazione edificatoria".*

Il terreno identificato con la particella 818 è inoltre oggetto della Convenzione Urbanistica per



attuazione di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (P.P.I.P.) stipulata con atto del notaio Alessandro Borri in data 30 novembre 2000 rep. n. 63837 (registrato a Parma il giorno 11 dicembre 2000 al n. 9480 e trascritto a Parma il 21 dicembre 2000 al n. 13965 reg. part.), Convenzione volta a disciplinare i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore per l'esecuzione e la cessione delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria del P.P.I.P.

Nell'atto del notaio Alessandro Borri in data 29 dicembre 1998 rep. n. 59079 (registrato a Parma il 18 gennaio 1999 al n. 404 e trascritto a Parma il 25 gennaio 1999 al n. 1021 reg. part.) - acquisto del terreno identificato con la particella 262 - è precisato che *"il terreno qui compravenduto avrà diritto di passaggio sull'area posta a sud del fabbricato di ragioni Ciciliato come risulta dall'atto ricevuto da me Notaio in data 10 dicembre 1991 rep. n. 40690, registrato a Parma il 30 dicembre 1991 al n. 6230 ed ivi trascritto il 9 gennaio 1992 al n. 613 R.P."*.

*Stato di occupazione:*

I fabbricati e i terreni identificati con le particelle 262 e 818 sono occupati da uno dei debitori eseguiti.

I terreni identificati con le particelle 568, 569 e 570, di proprietà della debitrice eseguita, sono occupati dall'altro debitore in forza di contratto di affitto registrato a Fidenza in data 13 giugno 2016 al n. 1565, che il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto opponibile alla procedura fino al 31 dicembre 2024.

\* \* \*

## **Lotto n. 2**

*Indirizzo:*

**Nel Comune di Polesine Zibello (PR), Frazione Zibello, Località Pieveottoville.**

*Diritto reale pignorato e immobile:*

Diritto di piena proprietà per l'intero su appezzamenti di terreno ad uso agricolo, dell'estensione di circa mq. 68.590.

*Superficie catastale complessiva:*

Mq. 68.590

*Confini (con riferimento alla mappa catastale):*

La particella 199 del foglio 11 confina: a nord con strada per Busseto; a est con particella 200; a sud con particella 207; a ovest con particella 198.

La particella 36 del foglio 14 confina: a nord con strada pubblica; a est con particella 38; a sud con particella 37; a ovest con strada vicinale.

Le particelle 75 e 77 del foglio 16 confinano: a nord con particella 73, 131 e 100; a est con particelle 76 e 78; a sud con particella 78 e con strada vicinale; a ovest con particelle 73 e 74.

Le particelle 21 e 89 del foglio 17 confinano: a nord con particelle 6, 7, 20 e 77; a est con particelle 20 e 26; a sud con particelle 23 e 22; a ovest con strada pubblica.

Le particelle 35 e 86 del foglio 17 confinano: a nord con particelle 34 e 33; a est con particelle 74 e 75; a sud con particella 90; a ovest con particelle 85 e 34.

*Estremi catastali:*

**Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello, sezione Zibello:**

**foglio 11:**

**particella 199**, seminativo, cl. 2, mq. 2.260, R.D. Euro 17,84, R.A. Euro 22,18

**foglio 14:**

**particella 36**, AA semin irrig, cl. 2, AB seminativo, cl. 3, mq. 4.750, R.D. Euro 42,10, R.A. Euro 46,30

**foglio 16:**

**particella 75**, seminativo, cl. 3, mq. 8.250, R.D. Euro 43,73, R.A. Euro 76,69

**particella 77**, seminativo, cl. 3, mq. 4.920, R.D. Euro 26,08, R.A. Euro 45,74



**foglio 17:**

**particella 21**, semin irrig, cl. 2, mq. 21.440, R.D. Euro 199,31, R.A. Euro 210,38

**particella 35**, semin arbor, cl. 4, mq. 15.180, R.D. Euro 71,07, R.A. Euro 125,44

**particella 86**, prato, cl. U, mq. 1.690, R.D. Euro 6,11, R.A. Euro 4,80

**particella 89**, seminativo, cl. 3, mq. 10.100, R.D. Euro 53,54, R.A. Euro 93,89

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

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti (facenti parte della Scheda A03 del PSC) in base al Certificato di destinazione urbanistica n. 13/2023 rilasciato dal Comune di Polesine Zibello in data 11 maggio 2023 erano classificati in "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola".

*Stato di occupazione:*

I terreni identificati con le particelle 75 e 77 del foglio 16 e i terreni identificati con le particelle 35, 86 e 89 del foglio 17 sono utilizzati dal debitore esecutato.

I terreni identificati con la particella 199 del foglio 11, con la particella 36 del foglio 14 e con la particella 21 del foglio 17, di proprietà della debitrice esecutata, sono occupati dall'altro debitore in forza di contratto di affitto registrato a Fidenza in data 13 giugno 2016 al n. 1565, che il Giudice dell'Esecuzione ha ritenuto opponibile alla procedura fino al 31 dicembre 2024.

\* \* \*

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

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 2 ottobre 2024 alle ore 14.00, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>**

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi o relativi alla conformità catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B) **Per il lotto n. 1 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 292.000,00 (duecentonovantaduemila/00).**



**Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 219.000,00 (duecentodiciannovemila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.**

**Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 205.000,00 (duecentocinquemila/00).**

**Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.**

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

- C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D) Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- E) **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 1° ottobre 2024 alle ore 12.00.**
- F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.
- G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.
- H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.
- I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.
- J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://www.spazioaste.it>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:



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

L) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzione@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it), [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
- assegno circolare intestato a "**Proc. es. n. 46/2023 Not. Del. Caputo Antonio**" della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

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

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le



modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del **1° ottobre 2024**), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- P) L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q) L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- R) In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- S) All’offerta telematica dovranno essere allegati:

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

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT26U 05387 12700 0000 0382 3319**, con causale: “Versamento cauzione”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L’offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

- T) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di



trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Notaio Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Notaio Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **centoventi secondi (due minuti)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

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





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

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

- V) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dal notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:
- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);  
ovvero
  - mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.
- W) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato.
- X) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.
- Y) La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

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

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

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

#### **PUBBLICITÀ**



Sui siti Internet [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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

con l'incarico, tra l'altro di:

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

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

Parma, 28 giugno 2024

*Il Notaio delegato Antonio Caputo*

