

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 168/2009 + N. 253/2009 + N. 152/2022 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Giorgio Chiari, Notaio in Montechiarugolo**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 5 ottobre 2023 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. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Corniglio (PR), Località Sauna (con riguardo agli edifici) e in **Località Fontanelle, Galana, Ronchi** (con riguardo ai terreni).

Diritto reale pignorato e immobile:

a) Diritto di piena proprietà per l'intero su:

- abitazione rurale, in aderenza ad altro fabbricato, disposta sui piani seminterrato, terreno, primo e sottotetto, tra loro collegati tramite scala interna,

con edificio accessorio disposto sui piani seminterrato, terreno e sottotetto, ad uso deposito, fienile e rimessa, con forno e porticato al piano terreno e con area circostante;

- terreni per la maggior parte di natura boschiva, ubicati in Località Fontanelle e Galana.

b) Diritto di piena proprietà per la quota di un terzo su due appezzamenti di terreno boschivi di forma irregolare, ubicati in Località Ronchi.

Superficie commerciale complessiva:

Abitazione mq. 328 circa.

Accessori mq. 50 circa.

Terreni trasferiti per l'intero: mq. 394.420.

Particelle 55 e 57 del foglio 30, trasferite per quota di 1/3: mq. 31.760.

Confini:

Le particelle 136, 137 e 139 del foglio 15 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con Rio di Galana e particelle 140, 135, 133 e 134.

Le particelle 129, 160, 161, 162 e 163 del foglio 22 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con Rio di Sauna, Strada Vicinale, Rio Rondanara, particelle 180, 115, Strada Vicinale e particella 156.

Le particelle 203 e 316 del foglio 23 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 170, 329, 206 e 205.

La particella 580 del foglio 25 confina da nord in senso orario con particelle 533, 703, 581, Rio e 578.

Le particelle 354 e 355 del foglio 28 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 353 e 356 e ragioni di terzi.

Le particelle 52, 53, 54 e 74 del foglio 30 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 51, 50, 77, 78, 36, 38, 39, 55 e 63.

Le particelle 106, 107, 108, 109, 111 e 112 del foglio 31 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con rio, particelle 65, 110, 218, 113, 142, rio, particelle 138, 136 e Strada Comunale.

Le particelle 133 e 226 del foglio 31 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con Strada Comunale, particelle 135, 134, 239 e ragioni di terzi.

Le particelle 116 e 118 del foglio 31 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con rio, particelle 117, 121, 119, 143 e 142.

Le particelle 158, 227 e 228 del foglio 31 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con



particelle 159, 161, 162, 163, 184, 183, 157 e 156.

La particella 179 del foglio 31 confina da nord in senso orario con particelle 178, 153, 154, 157, 181, 180 e 176.

La particella 165 del foglio 31 confina da nord in senso orario con particelle 237, 166, 167 e Strada dei Lavaccini.

La particella 97 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 96, 100, 98, 99, 101 e 129.

La particella 22 del foglio 32 confina da nord in senso orario con Rio dei Lucconi, particelle 26, 23, 24, 21, 438, 437 e 18.

La particella 47 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 46, 48 e 44.

La particella 324 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 323 e Rio del Pinetto.

La particella 415 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 144, 141 e 140.

La particella 257 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 197, 258 e 318.

La particella 306 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 248, rio, 307 e Rio dei Galli.

La particella 316 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 315, 318, 317, 344 e 313.

La particella 337 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 305, 133, rio, 373, 402 e 336.

La particella 342 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 341, 345, 343, 376 e 340.

Le particelle 385 e 388 del foglio 32 inframmezzate da Strada Comunale nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 352, 386, Strada Comunale, particelle 392, 389, 391, 390, 383, 382 e 384.

Le particelle 371 e 372 del foglio 32 inframmezzate da Rio dei Galli nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 370, 373, 374 e Strada Comunale dei Monti.

Le particelle 291 e 416 del foglio 32 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 231, 234, 293, 292 e rio.

La particella 334 del foglio 32 confina da nord in senso orario con particelle 295, 297, 299, 335, 427, 330, 332, 333, 395 e Rio Fontana.

Le particelle 209 e 801 del foglio 33 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particella 820, strada, particella 172, Strada Vicinale Bocco, rio, particelle 795 e 1077.

Le particelle 394, 395 e 400 del foglio 33 inframmezzate da rio nel loro complesso confinano da nord in senso orario con rio, particelle 402, 403, 1041 e strada.

La particella 413 del foglio 33 confina da nord in senso orario con particella 276, Rio del Frassaneto, particelle 414, 408 e 412.

Le particelle 70, 71, 907 e 888 del foglio 33 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con Strada Comunale Sauna, particella 75, strada, particelle 995, 776, 68, 728 e 65.

La particella 857 del foglio 33 confina da nord in senso orario con Strada Comunale Sauna e altra Strada Comunale.

La particella 15 del foglio 36 confina da nord in senso orario con particelle 13, 16 e 14.

La particella 4 del foglio 37 confina da nord in senso orario con particella 3, Rio del Bocco e particella 294.

Le particelle 6 e 290 del foglio 37 nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 5, 295, 291 e Rio del Bocco.

Le particelle 55 e 57 del foglio 30 inframmezzate da rio nel loro complesso confinano da nord in senso orario con particelle 56, 58, 64 e 53.

Estremi catastali:

* Per l'intera proprietà:



Catasto Terreni del Comune di Corniglio:

- Foglio 15:

particella 136, pascolo classe 2, mq. 1.540, R.D. Euro 0,64, R.A. Euro 0,24;
particella 137, bosco ceduo classe 3, mq. 3.890, R.D. Euro 3,01, R.A. Euro 0,80;
particella 139, pasc cespug classe 2, mq. 1.220, R.D. Euro 0,32, R.A. Euro 0,13.

- Foglio 22:

particella 129, pascolo classe 1, mq. 1.680, R.D. Euro 0,87, R.A. Euro 0,43;
particella 160, bosco ceduo classe 3, mq. 1.490, R.D. Euro 1,15, R.A. Euro 0,31;
particella 161, bosco ceduo classe 3, mq. 12.980, R.D. Euro 10,06, R.A. Euro 2,68;
particella 162, bosco ceduo classe 3, mq. 9.560, R.D. Euro 7,41, R.A. Euro 1,97;
particella 163, bosco ceduo classe 3, mq. 10.190, R.D. Euro 7,89, R.A. Euro 2,11.

- Foglio 23:

particella 203, pascolo classe 1, mq. 1.910, R.D. Euro 0,99, R.A. Euro 0,49;
particella 316, bosco ceduo classe 4, mq. 18.500, R.D. Euro 9,55, R.A. Euro 1,91.

- Foglio 25:

particella 580, incolt prod classe 1, mq. 7.180, R.D. Euro 1,48, R.A. Euro 0,74.

- Foglio 28:

particella 354, bosco ceduo classe 3, mq. 290, R.D. Euro 0,22, R.A. Euro 0,06;
particella 355, pasc cespug classe 2, mq. 330, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,03.

- Foglio 30:

particella 52, incolt prod classe 2, mq. 5.480, R.D. Euro 0,57, R.A. Euro 0,28;
particella 53, bosco ceduo classe 3, mq. 70.890, R.D. Euro 54,92, R.A. Euro 14,64;
particella 54, prato classe 1, mq. 1.970, R.D. Euro 1,02, R.A. Euro 1,02;
particella 74, bosco ceduo classe 4, mq. 16.450, R.D. Euro 8,50, R.A. Euro 1,70.

- Foglio 31:

particella 106, bosco ceduo classe 3, mq. 35.650, R.D. Euro 27,62, R.A. Euro 7,36;
particella 107, bosco ceduo classe 3, mq. 5.570, R.D. Euro 4,31, R.A. Euro 1,15;
particella 108, bosco ceduo classe 3, mq. 2.760, R.D. Euro 2,14, R.A. Euro 0,57;
particella 109, bosco ceduo classe 3, mq. 2.710, R.D. Euro 2,10, R.A. Euro 0,56;
particella 111, bosco ceduo classe 3, mq. 4.430, R.D. Euro 3,43, R.A. Euro 0,92;
particella 112, bosco ceduo classe 3, mq. 110, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,02;
particella 116, pasc cespug classe 1, mq. 10.870, R.D. Euro 5,61, R.A. Euro 2,25;
particella 118, bosco ceduo classe 3, mq. 3.340, R.D. Euro 2,59, R.A. Euro 0,69;
particella 133, bosco ceduo classe 3, mq. 36.890, R.D. Euro 28,58, R.A. Euro 7,62;
particella 158, bosco ceduo classe 3, mq. 2.640, R.D. Euro 2,05, R.A. Euro 0,55;
particella 165, bosco ceduo classe 3, mq. 1.040, R.D. Euro 0,81, R.A. Euro 0,21;
particella 179, bosco ceduo classe 3, mq. 4.520, R.D. Euro 3,50, R.A. Euro 0,93;
particella 226, bosco ceduo classe 3, mq. 22.040, R.D. Euro 17,07, R.A. Euro 4,55;
particella 227, bosco ceduo classe 3, mq. 2.680, R.D. Euro 2,08, R.A. Euro 0,55;
particella 228, bosco ceduo classe 3, mq. 8.680, R.D. Euro 6,72, R.A. Euro 1,79.

- Foglio 32:

particella 22, bosco ceduo classe 3, mq. 3.950, R.D. Euro 3,06, R.A. Euro 0,82;
particella 47, seminativo classe 2, mq. 1.480, R.D. Euro 4,20, R.A. Euro 6,88;
particella 97, pasc cespug classe 2, mq. 13.700, R.D. Euro 3,54, R.A. Euro 1,42;
particella 257, bosco ceduo classe 3, mq. 730, R.D. Euro 0,57, R.A. Euro 0,15;
particella 291, bosco ceduo classe 3, mq. 7.750, R.D. Euro 6,00, R.A. Euro 1,60;
particella 306, bosco ceduo classe 3, mq. 990, R.D. Euro 0,77, R.A. Euro 0,20;
particella 316, bosco ceduo classe 3, mq. 1.430, R.D. Euro 1,11, R.A. Euro 0,30;
particella 324, bosco ceduo classe 3, mq. 2.270, R.D. Euro 1,76, R.A. Euro 0,47;



particella 334, cast frutto classe 2, mq. 9.660, R.D. Euro 14,97, R.A. Euro 7,48;
particella 337, cast frutto classe 2, mq. 3.300, R.D. Euro 5,11, R.A. Euro 2,56;
particella 342, bosco ceduo classe 3, mq. 1.760, R.D. Euro 1,36, R.A. Euro 0,36;
particella 371, cast frutto classe 2, mq. 680, R.D. Euro 1,05, R.A. Euro 0,53;
particella 372, cast frutto classe 2, mq. 1.900, R.D. Euro 2,94, R.A. Euro 1,47;
particella 385, bosco ceduo classe 3, mq. 950, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,20;
particella 388, bosco ceduo classe 3, mq. 4.280, R.D. Euro 3,32, R.A. Euro 0,88;
particella 415, seminativo classe 3, mq. 2.110, R.D. Euro 4,90, R.A. Euro 8,72;
particella 416, bosco ceduo classe 3, mq. 3.990, R.D. Euro 3,09, R.A. Euro 0,82.

- **Foglio 33:**

particella 907, subalterno 1, porz di fr;
particella 907, subalterno 2, porz di fr;
particella 70, seminativo classe 1, mq. 670, R.D. Euro 2,42, R.A. Euro 3,81;
particella 71, fabb rurale, mq. 480;
particella 209, seminativo classe 2, mq. 6.660, R.D. Euro 18,92, R.A. Euro 30,96;
particella 394, pasc cespug classe 1, mq. 130, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,03;
particella 395, pasc cespug classe 1, mq. 1.450, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 0,30;
particella 400, bosco ceduo classe 1, mq. 4.290, R.D. Euro 6,65, R.A. Euro 1,33;
particella 413, seminativo classe 3, mq. 4.280, R.D. Euro 9,95, R.A. Euro 17,68;
particella 801, seminativo classe 2, mq. 4.560, R.D. Euro 12,95, R.A. Euro 21,20;
particella 857, seminativo classe 1, mq. 20, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,11;
particella 888, fabb rurale, mq. 75.

- **Foglio 36:**

particella 15, bosco ceduo classe 4, mq. 550, R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,06.

- **Foglio 37:**

particella 4, bosco ceduo classe 3, mq. 550, R.D. Euro 0,43, R.A. Euro 0,11;
particella 6, bosco ceduo classe 3, mq. 480, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,10;
particella 290, pascolo classe 1, mq. 370, R.D. Euro 0,19, R.A. Euro 0,10.

* Per la quota di un terzo:

- **Foglio 30:**

particella 55, bosco ceduo classe 3, mq. 30.870, R.D. Euro 23,91, R.A. Euro 6,38;
particella 57, bosco ceduo classe 3, mq. 890, R.D. Euro 0,69, R.A. Euro 0,18.

Precisazioni catastali:

Si rileva che gli immobili censiti nel Catasto Terreni del Comune di Corniglio al foglio 22, particella 163; foglio 25, particella 580; foglio 28, particelle 354, 355; foglio 30, particelle 52, 53, 54, 74; foglio 31, particelle 106, 107, 111, 112, 116, 118, 165, 179, 227; foglio 32, particelle 22, 47, 257, 324, 371, 372, 385, 388, 416; foglio 33, particella 801; foglio 36, particella 15; foglio 37 particelle 4, 6, 290 in Catasto non risultano intestati correttamente.

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

I fabbricati sopra descritti sono stati edificati in data anteriore del 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere in forza dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Corniglio:

- autorizzazione edilizia 59/A del 2 agosto 1982;
- autorizzazione edilizia n. 98/A del 12 ottobre 1990.

Per tali fabbricati non risulta alcuna autorizzazione di abitabilità/agibilità.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emerge che:

- nessun documento grafico è stato rintracciato presso il Comune di Corniglio, né presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, in quanto si tratta di edifici ex rurali, che non hanno una loro rappresentazione, per cui non è possibile eseguire alcun raffronto per eventuali difformità;



- l'unica difformità evidente riguarda la mappa del foglio 33 di Catasto Terreni, che riporta ancora un fabbricato non più esistente (particella 71), con conseguente necessità di aggiornamento della mappa catastale;

- per eventuali difformità edilizie che dovessero riscontrarsi, a seguito dell'eventuale ritrovamento di documenti grafici, si potrà ricorrere alla presentazione di titoli edilizi in sanatoria, qualora di tratti di difformità sanabili.

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in "Zona A1 confine centro storico assoggettato a disciplina particolareggiata" (quante alle aree in cui sono ubicati gli edifici) e in "zona E1 agricola normale, a pericolosità geomorfologica elevata potenziale e reale" (quanto ai vari terreni).

Stato di occupazione:

I fabbricati sono liberi; i terreni sono nella disponibilità dei debitori eseguiti.

* * *

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 29 gennaio 2025 alle ore 14.30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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

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

- B)** Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 62.806,64 (sessantaduemilaottocentosei/64).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 47.104,98 (quarantasettemilacentotquattro/98) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

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



- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D)** Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- E)** **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 28 gennaio 2025 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, www.ivgparma.it);
- assegno circolare intestato a “**Proc. es. n. 152/2022 Not. Del. Chiari Giorgio**” 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 **28 gennaio 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertavp.dgsia@giustiziacert.it.
- P)** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.



- Q)** L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- R)** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- S)** All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
 - in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - in caso di offerta formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
 - in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;
 - idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.
- Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT15S 03332 12700 0000 0211 8506**, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- T)** Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.
- U)** Il Notaio Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia



delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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



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

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

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

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

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

PUBBLICITÀ

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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



con l'incarico, tra l'altro di:

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

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

Parma, 20 novembre 2024

Il Notaio delegato Dott. Giorgio Chiari

