



TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del 12 ottobre 2023 alle ore 9.56 davanti al Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Filomena Errico sono comparsi

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sentiti i creditori all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.,
esaminata la documentazione in atti,
rilevato che dalla documentazione depositata dal creditore procedente (ricorso
monitorio e relativi documenti) risulta che la debitrice esecutata era socia e
amministratrice unica della società garantita,
ritenuto pertanto che la stessa non rivesta la qualifica di consumatore, dispone
procedersi oltre,
ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art.
591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a un
professionista;



visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-quater;

AUTORIZZA

la Società Astalegale.net S.p.a. (di seguito indicata anche come Gestore della vendita telematica) alla gestione della vendita con modalità telematica sotto la supervisione del Professionista Delegato;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al Notaio Dott.ssa CECILIA RENZULLI

L'udienza che sarà tenuta presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO in Parma, Via Mazzini 2, 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 24 gennaio 2024 alle ore 14.00

Il prezzo base per le offerte è di €. 24.000,00

È consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato ma l'ufficio si riserva ex art. 591 bis n.3 di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

La vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei cespiti pignorati è disciplinata dalle allegate condizioni.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista nominato dovrà determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto. Sono consentiti due tentativi di vendita a prezzo ribassato di un quarto ciascuno successivi al primo e l'ultimo con ribasso sino al 50%;

Visto l'art. 559 c.p.c.,

SI CONFERMA CUSTODE GIUDIZIARI L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

L'attività del custode è disciplinata nell'allegato.



TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. 56/2022

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

**DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE E DELL'ATTIVITA' DI
CUSTODIA
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA
MISTA**

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 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 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 eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da



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 **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 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 e/o lo studio del Professionista delegato 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 lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivqparma.it, www.adv-parma.it);
- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista 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



- S)** All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, così come individuato nell'avviso di vendita, 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 Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.
- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
 - in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;



In caso di 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 giorni dal professionista delegato), 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 dal professionista delegato),
ovvero
 - mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato e/o lo studio del professionista delegato;
- 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 professionista delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;
- X)** L'aggiudicatario entro il termine del pagamento del saldo prezzo deve dichiarare se intende ai sensi dell'art 560 cpc comma 6 far attuare dal custode l'ordine di liberazione;
- Y)** 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 i locali suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista o al custode giudiziario.
- Z)** Il delegato è autorizzato, anche prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne faccia espressa richiesta, previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutua fondiario.



- 6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti e all'apertura delle buste telematiche mediante la piattaforma del gestore della vendita telematica;
- 7) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) 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 trascorsi 2 minuti 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 provvedere, per gli incumbenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono 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;
- 11) a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed in caso di offerte telematiche, ad effettuare tali restituzioni mediante bonifico, con le eventuali spese a carico dell'offerente non aggiudicatario ; ;
- 12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione;



imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tasse ipotecarie, tributi e tasse in genere);

- 21) a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
- 22) 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;
- 23) a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione;
- 24) a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c. ;
- 25) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;
- 26) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.
- 27) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. come indicato nel punto 3) .
- 28) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 29) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;
- 30) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.
- 31) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., come indicato nel punto 3)
- 32) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 33) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto per una quarta vendita e nel caso di esito infruttuoso anche della quarta vendita, al prezzo base già ribassato , a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo base in misura inferiore sino al 50%;



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, su richieste, provenienti sia mediante il PVP, che direttamente al custode, 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



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 operativo 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.

