

**AVVISO DI VENDITA**  
**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA**  
**IN LIQUIDAZIONE" DECRETO MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**  
**N. 4/2019 DEL 9.1.2019**  
**R.G.F. N. 3/2020**

\*\*\*

La sottoscritta, dottoressa Manuela Varani, Notaio in Torrile, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Commissario Liquidatore dottoressa Patrizia Carra con istanza acquisita con protocollo 349028 del 17 novembre 2023, autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico Registro ufficiale U. 0040600.13-02-2024 in data 30 gennaio 2024, alle operazioni di vendita di cui alla procedura di liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c., rende noto che: sono stati posti in vendita i seguenti beni:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Porzioni immobiliari facenti parte del Piano Urbanistico attuativo di iniziativa Privata denominato "I Gigliati" e precisamente:

**LOTTO 1/T**

**Indirizzo: Comune di Fidenza (PR), Via Partigiani Fidentini, con accesso da Via Stringhini.**

piena proprietà di terreno edificabile a destinazione residenziale posto all'interno del comparto, già urbanizzato, denominato "I Gigliati", dell'estensione catastale di mq. 2.809 ed avente una superficie lorda residenziale pari a 2.000 mq.

**Estremi Catastali**

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza (PR):

- foglio 59, mappale 1751, Via Partigiani Fidentini, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 2.809; con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Fidenza al foglio 59, mappale 1751, ente urbano di ha 0.28.09.

**Confini**

Il terreno in oggetto confina nell'insieme, da nord in senso orario: con immobili compresi in altro foglio di mappa, con strade di lottizzazione (mappali 2303, 2302, e 2155) e con lotto di cui al mappale 1750.

**Convenzioni**

Con riguardo al terreno in oggetto risulta stipulata Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, denominato "I Gigliati", sottoscritta con il Comune di Fidenza con atto del notaio Carlo Maria Canali in data 24 gennaio 2006, rep. n. 8126, registrata a Parma il 13 febbraio 2006 al n. 919 e trascritta a Parma il 22 febbraio 2006 al n. 2920 reg. part.

**Stato di occupazione**

Libero.

- 0 -

**LOTTO 2/C**

**Indirizzo: Comune di Acquanegra Cremonese (CR), Via Ambrosoli.**

piena proprietà di terreno edificabile a destinazione residenziale da urbanizzare, dell'estensione catastale di mq. 3.389 ed avente una superficie lorda residenziale pari a 1.694,50 mq. circa.

**Estremi Catastali**

Catasto Terreni del Comune di Acquanegra Cremonese (CR):

- foglio 9, mappale 395, semin irrig, classe 2, ha 0.25.86, R.D. €. 19,37, R.A. €. 24,04  
- foglio 9, mappale 403, semin irrig, classe 2, ha 0.08.03, R.D. €. 6,01, R.A. €. 7,46

**Confini**

Il terreno in oggetto confina, da nord in senso orario, con mappali 425, 426, 427, strada, mappali 412 e 41, salvo altri.

**Stato di occupazione**



Libero.

## MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Si procederà alla vendita senza incanto del diritto sopra indicato con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio dott.ssa Manuela Varani il giorno 29 ottobre 2024, alle ore 15,00:

- nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 5 – email: [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)) per gli offerenti con modalità cartacea;
- all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

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

- I diritti immobiliari sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è fatta a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- Gli immobili verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al Notaio incaricato.

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

- **Lotto 1 euro 342.000,00** Terreno edificabile sito in Fidenza (PR) Via Partigiani Fidentini - identificato al Foglio 59 mappale 1751 lottizzazione "I Gigliati";
- **Lotto 2 euro 138.240,00** Terreno edificabile sito in Acquanegra Cremonese (CR) Via Giorgio Ambrosoli, indentificato al Foglio 9 mappali 395 e 403.

**Saranno accolte offerte inferiori al prezzo base sopra determinato, ridotto di non oltre il 25%.**

- l'offerta minima in aumento, in caso di gara, sarà non inferiore al 5% [**tempo di rilancio massimo: sessanta secondi (un minuto) dall'ultima offerta**].

La vendita è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

### A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

**A1 – 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>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<http://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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

## A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- **in formato cartaceo;**

- **con modalità telematiche.**

### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

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

### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente o di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questo



modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) **certificato aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e in caso di necessità il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** che gli conferisce i poteri; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;

- l'indicazione:

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

b) - **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari a 10%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero);

c) - **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari al 5%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale per spese e diritti di gara);

d) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

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

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

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

### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a euro 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata

anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

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

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

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

c) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, in caso di necessità, il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (ovvero il Notaio delegato);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- l'entità dell'acconto spese prestate, che deve essere almeno pari al 5% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale sono stati addebitati la predetta cauzione e l'acconto spese;

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione;

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

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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



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

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

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

All'offerta dovrà essere allegata una **fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente**, nonché **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari a 10%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero); **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari al 5%** del prezzo offerto (a titolo di acconto spese e diritti di gara) (che saranno trattenuti a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2<sup>o</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.)

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la **copia del certificato CCIAA** (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e, in caso di necessità, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** che gli conferisce i poteri.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta **autorizzazione del Giudice Tutelare**.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

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

- Copia del **documento d'identità** in corso di validità del **codice fiscale** dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per **immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata** in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA** (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente e, in caso di necessità, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** che gli conferisce i poteri.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta **autorizzazione del Giudice Tutelare**;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

- Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione:

= della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto;

= del fondo spese con indicazione del CRO d'importo almeno pari al 5% per cento del prezzo offerto;

tali importi saranno trattenuti a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione e del fondo spese deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna presso PARMA 2 con IBAN IT 75 D 05387 12703 000035237617 intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" con causale: "Versamento cauzione" e "versamento fondo spese"**; al fine di consentire l'accredito della cauzione e del fondo spese nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione o il fondo spese non risultino accreditati sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.**

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il professionista inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestata, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.



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. Non saranno accolte offerte inferiori al prezzo base sopra determinato.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista delegato (notaio).

Pertanto:

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

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto.

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

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

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

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente,** non potrà essere inferiore al 5% rispetto al prezzo di ciascun lotto. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

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

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

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione ed il fondo spese saranno immediatamente restituiti, mediante consegna degli assegni circolari non trasferibili (o vaglia postale equivalente) allegati all'offerta.

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

#### A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine la stipula dell'atto di trasferimento e per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

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

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

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato appresso indicato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019", secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

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

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

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

B6- Si avverte che la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà su richiesta del Commissario Liquidatore con Decreto dell'Autorità di Vigilanza ai sensi dell'art. 5 della Legge 17 luglio 1975 n. 400, senza oneri per la Procedura e, pertanto, con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

#### C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

##### C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

##### C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di



qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Parma, 23 luglio 2024.

Il notaio Manuela Varani

