



**TRIBUNALE DI PARMA**

**Prima Sezione Civile**

**Il Giudice**

Rilevato che - a seguito del ricorso ex art. 591 ter c.p.c. presentato in data 25 gennaio 2024 dalla Dott.ssa Cecilia Renzulli, Notaio delegato ai sensi degli artt. 786 e 790 cpc al compimento delle operazioni di vendita nel giudizio di divisione iscritto al n. 3257/2018 R.G – è stata disposta la sospensione delle operazioni di vendita dei beni immobili, oggetto della domanda di divisione, siti nel Comune di Fontanellato (PR), via Remo Polizzi n. 18, compresi nel Lotto n. 2, e ciò al fine di consentire al CTU, Geom. Luca Pianforini, di completare gli accertamenti tecnici necessari per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dei predetti immobili;

considerato, infatti, che il CTU, nella perizia depositata in data 12 maggio 2022, pur avendo richiamato i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, via Remo Polizzi n. 18, ha precisato di non averli potuti visionare, in quanto i titoli abilitativi non sono stati reperiti presso l'archivio comunale;

rilevato che, con ordinanza del 2 febbraio 2024, questo Giudice ha demandato al medesimo perito, Geom. Luca Pianforini, il compito di effettuare tutti gli accertamenti tecnici necessari per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 2, previo reperimento, presso l'archivio comunale, dei titoli edilizi relativi ai predetti cespiti immobiliari;

rilevato che dalla relazione integrativa depositata in data 29 marzo 2024 dal Geom. Pianforini emerge che, nonostante le ricerche svolte presso l'archivio del Comune di Fontanellato, non è stata reperita alcuna pratica edilizia né è stato individuato alcun elaborato grafico relativo agli immobili di cui al lotto n. 2, con la conseguenza che risulta impossibile accertare la regolarità edilizia e urbanistica dei beni immobili in questione, in modo da appurare l'esistenza o meno di eventuali difformità edilizie;

ritenuto che debba procedersi alla fissazione della nuova udienza per la vendita dei beni di cui al Lotto n. 2;

ritenuto necessario disporre che nell'avviso di vendita venga precisato che, stante il mancato reperimento dei titoli edilizi, è risultato impossibile verificare la conformità urbanistica ed edilizia dei beni immobili oggetto di vendita giudiziaria, sicché le eventuali difformità, che dovessero essere in futuro riscontrate, rimarranno a carico del soggetto aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a proprie spese all'eventuale sanatoria o eventualmente alla rimessione in pristino degli immobili

#### **PQM**

**DISPONE la vendita dei beni immobili, oggetto del presente giudizio di divisione, ricompresi nel LOTTO n. 2**, composto da unità immobiliari (appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa), facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR):

- a) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5, via Remo Polizzi n. 18 piano S1-1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m 2104 (superficie catastale totale escluse aree scoperte: m 297);
- b) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14, via Remo Polizzi n. 18 piano S1, categoria C/6 classe 7 consistenza 19 m2, superficie catastale totale m 221, rendita catastale € 61,82.

**CONFERMA il prezzo base per le offerte e le modalità di vendita già fissate nella precedente ordinanza in data 27 ottobre 2023, depositata il successivo 8 novembre 2023, che devono intendersi ivi integralmente richiamate e trascritte.**

**DISPONE nuovo avviso di vendita ed espletamento della pubblicità** nei medesimi termini di cui alla vendita sospesa.

**DISPONE che il Notaio delegato dott.ssa Cecilia Renzulli precisi espressamente, nell'avviso di vendita**, che, non essendo stato possibile verificare la conformità urbanistica ed edilizia dei beni immobili oggetto di vendita giudiziaria, le eventuali difformità urbanistiche ed edilizie, in futuro riscontrate, resteranno a carico del soggetto aggiudicatario, il quale dovrà provvedere a proprie spese all'eventuale sanatoria o eventualmente alla rimessione in pristino degli immobili.

**FISSA l'udienza** per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti **in data 6 novembre 2024 alle ore 15,00** presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (U.N.A.) in Parma, Piazzale Boito n.1/1 (piano primo), innanzi al Notaio dott.ssa Cecilia Renzulli, già delegata ai sensi degli artt. 786 e 790 cpc al compimento delle operazioni di vendita, con autorizzazione a farsi sostituire da altro Notaio dell'Associazione. L'attività del delegato e la fissazione delle successive vendite sono disciplinate nell'allegato alla precedente ordinanza di vendita del 27 ottobre 2023.

Dispone che la pubblicità sia effettuata a cura dell'I.V.G. di Parma e di Astalegale.net S.p.A. secondo le indicazioni contenute nell'allegato sopra richiamato (ultima pagina).

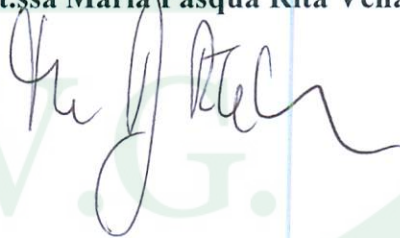
Si riserva di fissare, all'esito della predetta udienza del 6 novembre 2024, la successiva udienza per la verifica delle operazioni di vendita e divisionali.

Si comunichi al Notaio delegato, Dott.ssa Cecilia Renzulli, presso l'U.N.A., alle parti, all'I.V.G. e ad Astalegale.net.

**Parma, 16 luglio 2024**

**Il Giudice**

**dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena**





**TRIBUNALE DI PARMA**

**Prima Sezione Civile**

**Il Giudice**

Visto il ricorso ex art. 591 ter c.p.c. presentato in data 25/01/2024 dalla Dott.ssa Cecilia Renzulli, quale Notaio delegato ai sensi degli artt. 786 e 790 cpc al compimento delle operazioni di vendita nel giudizio di divisione iscritto al n. 3257/2018 R.G;

considerato che il Notaio delegato, a sostegno dell'istanza proposta, ha addotto che nell'avviso di vendita ai sensi dell'art. 173 quater disp. att. cpc deve essere riportata l'esatta indicazione della situazione edilizia ed urbanistica degli immobili, ma che ciò nella specie non appare possibile, posto che il CTU, Geom. Luca Pianforini, nella perizia depositata in data 12 maggio 2022, pur avendo indicato i titoli edilizi relativi alle unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato, Via Remo Polizzi n. 18 (Lotto n. 2), ha dichiarato di non averli potuti comunque visionare, in quanto non reperiti presso l'archivio comunale;

considerato, pertanto, che il mancato reperimento dei predetti titoli edilizi non ha consentito al CTU di accertare la regolarità edilizia dell'immobile, mancando il confronto tra lo stato attuale e gli elaborati autorizzati;

ritenuto, alla luce delle circostanze allegate dal professionista delegato, che occorra procedere, limitatamente al Lotto n. 2, alla sospensione della vendita già fissata per il giorno 20 marzo 2024, al fine di incaricare il perito Geom. Luca Pianforini di completare gli accertamenti tecnici necessari per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili sito in Fontanellato, via Remo Polizzi n. 18 (Lotto n. 2),

**P.Q.M.**

**Sospende le operazioni di vendita limitatamente agli immobili di cui al Lotto n. 2, siti nel Comune di Fontanellato (PR), disponendo che il perito Geom. Luca Pianforini, sotto il vincolo del già prestato giuramento, provveda, entro il termine del 30 aprile 2024, ad effettuare gli accertamenti tecnici necessari per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili di cui al Lotto n. 2, previo reperimento, presso l'archivio comunale, dei titoli edilizi relativi ai cespiti immobiliari (appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa), facenti parte dell'edificio condominiale**

sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR):

a) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5, via Remo Polizzi n. 18 piano S1-1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m 2104 (superficie catastale totale escluse aree scoperte: m 297);

b) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14, via Remo Polizzi n. 18 piano S1, categoria C/6 classe 7 consistenza 19 m2, superficie catastale totale m 221, rendita catastale € 61,82.

Dispone che il perito, all'esito dei richiesti accertamenti, precisi, se le eventuali difformità riscontrate, incidano sulla stima degli immobili già effettuata in sede di CTU e se le difformità riscontrate possano essere oggetto di sanatoria.

Si riserva di procedere alla fissazione della nuova udienza per la vendita dei beni di cui al Lotto n. 2, all'esito dell'avvenuto espletamento da parte del CTU dei disposti adempimenti.

Si comunichi al Notaio delegato, Dott.ssa Cecilia Renzulli, presso l'U.N.A., al CTU Geom. Luca Pianforini e alle parti.

Parma, 2 febbraio 2024

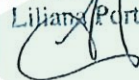
**Il Giudice**

**dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena**



**DEPOSITATO**  
02 FEB 2024  
TRIBUNALE DI PARMA

L'Assistente Giudiziale  
Liliana Porta



TRIBUNALE DI PARMA

causa civile iscritta al n. 3257/2018 R.G.

Il GU, dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena, nella causa n. 3257/2018 di divisione;  
vista la sentenza non definitiva emessa in data 27 ottobre 2023;  
visti gli atti ed esaminati i documenti delle parti;  
rilevato che i beni immobili oggetto di causa non sono comodamente divisibili e nessuna delle parti ha formulato richiesta di assegnazione;  
ritenuto, pertanto, riguardo al prosieguo del giudizio, che vada disposta la vendita dei beni facenti parte del compendio ereditario, come individuati nella CTU depositata dal perito Geom. Luca Pianforini in data 12 maggio 2022;  
ritenuto opportuno procedere alla vendita in due distinti lotti dei beni immobili oggetto della domanda di divisione, attesa la presumibile maggiore appetibilità di una vendita unitaria dell'intero compendio immobiliare;  
rilevato che il numero di procedure pendenti sul ruolo, il carico complessivo degli adempimenti di cancelleria alle stesse connessi e la cronica mancanza di personale rendono necessario il ricorso alla delega di cui agli artt. 730 c.c., 786, 790 c.p.c. al fine di assicurare la sollecita definizione della procedura in epigrafe indicata;

**PQM**

Visti gli artt. 730 c.c., 786, 790, 569, 570 c.s.s. e 591 bis c.p.c.

**DISPONE** la vendita in due distinti lotti dei beni immobili, oggetto del giudizio di divisione, e segnatamente:

- **LOTTO N. 1**, composto da: fabbricato per civile abitazione monofamiliare, con area circostante pertinenziale, sito in Comune di Fontevivo (PR), località Bellena, Strada Mulino di Bellena n. 7, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR) al foglio 6 particella 8, Strada Vecchia di Bellena n. 22 piano T-1-2, categoria A/7 classe 1 consistenza 11,5 vani, dati di superficie non presente in banca dati, rendita catastale € 1.247,24;
- **LOTTO N. 2**, composto da unità immobiliari (appartamento per civile abitazione, con cantina ed autorimessa), facenti parte dell'edificio condominiale sito in Fontanellato (PR), Via Remo Polizzi n. 18, così censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fontanellato (PR):
  - a) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 5, via Remo Polizzi n. 18 piano S1-1, categoria A/2 classe 2 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m 2104 (superficie catastale totale escluse aree scoperte: m 297);

b) foglio 36 particella 852 (già 197) subalterno 14, via Remo Polizzi n. 18 piano S1, categoria C/6 classe 7 consistenza 19 m2, superficie catastale totale m 221, rendita catastale € 61,82.

**DETERMINA** il valore del bene facente parte del LOTTO N. 1 in € 176.500,00, corrispondente al prezzo base di stima.

**DETERMINA** il valore dei beni facente parte del LOTTO N. 2 in € 106.000,00, corrispondente al prezzo base di stima.

**DELEGA** ai sensi degli artt. 786 e 790 cpc al compimento delle operazioni di vendita il Notaio dott.ssa Cecilia Renzulli presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (U.N.A.) in Parma, Piazzale Boito n.1/1 (piano primo), con autorizzazione a farsi sostituire da altro Notaio dell'Associazione.

**DISPONE** che parte attrice,

..  
versi, entro il 10

dicembre 2023, su conto corrente da aprirsi presso la Banca PASSADORE, Agenzia di Parma, Via Dante, la somma di € 2.000,00 per spese di pubblicità.

**AUTORIZZA** il delegato a richiedere alla medesima parte attrice, ove necessario, ulteriore fondo spese di € 2.000,00.

**AUTORIZZA** la società Astalegale.net SpA alla gestione della vendita con modalità telematica sotto la supervisione del Professionista Delegato.

**NOMINA** ex art. 68 c.p.c. quale ausiliario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, liquidando sin da ora in suo favore, per le prevedibili attività e spese connesse all'incarico qui conferito, fondo spese di complessivi € 600,00 (euro 300,00 per ciascun lotto), comprensivo degli accessori di legge da porsi a carico della procedura con emissione di mandato, che provvederà a fornire le informazioni utili ed opportune (sia sull'immobile sia sulla procedura di vendita) agli eventuali interessati all'acquisto nonché a far loro visionare gli immobili oggetto della presente ordinanza, segnalando a questo Giudice eventuali comportamenti incompatibili con il regolare e trasparente svolgimento delle operazioni di incanto, avvertendo le parti che potrà avvalersi della forza pubblica in caso di loro inottemperanza alle prescrizioni di questo Giudice.

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio sopra indicato in Parma (U.N.A.) il giorno 20 marzo 2024 alle ore 14,30.**

L'attività del delegato e la fissazione delle successive vendite sono disciplinate nell'allegato.

Dispone che la pubblicità sia effettuata a cura dell'I.V.G. di Parma e di Astalegale.net S.p.A. secondo le indicazioni contenute nell'allegato (ultima pagina).

Sentenza non definitiva n. 1505/2023 pubbl. il 08/11/2023

RG n. 3257/2018

Repert. n. 2023/2023 del 08/11/2023

Fissa sin d'ora, innanzi a sé, l'udienza del 18 dicembre 2024 ore 12,00 per la verifica delle operazioni di vendita e divisionali.

Si comunici alle parti, all'U.N.A., all'I.V.G. e ad Astalegale.net.

Parma, 27 ottobre 2023

Il Giudice Unico

(dott.ssa Maria Pasqua Rita Vena)



I.V.G.

DI PARMA





## TRIBUNALE DI PARMA

R.G. n. 3257/2018

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

### DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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

**A)** Gli immobili 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 è 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 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 alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.
- 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 on line 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 fidejussione.
- 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

[www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo 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 c/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](http://www.unaparma.it), [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) );
- assegno circolare intestato alla procedura 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 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.

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

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 dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

- O)** 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).
- 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 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 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 Professionista 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 Professionista 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 Professionista 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.c.p.;

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

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

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

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 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) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice 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.
- Y) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita (senza incanto) al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato dovrà determinare un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;
- Z) Il professionista delegato fisserà un nuovo termine (*non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90*) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. ;
- AA) Il professionista delegato provvederà a preparare l'avviso della seconda e della terza vendita e a provvedere alla sua pubblicazione, a mezzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale e ordinando ai condividenti di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento, qualora non disponibile sul libretto della procedura.

#### CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

##### II. GIUDICE

##### DISPONE

*che il Professionista provveda:*

- 1) *al controllo di trascrizioni, anteriori alla trascrizione della domanda giudiziale, suscettibili di rendere relativamente inefficace la vendita ai sensi dell'art. 1113 III co c.c. rimettendo gli atti a questo giudice nell'ipotesi di riscontro positivo;*
- 2) *al controllo della titolarità in capo ai condividenti dei diritti reali oggetto del giudizio di divisione de qua, sulla base della certificazione sostitutiva notarile prevista dall'art. 567 c.p.c. che egli stesso dovrà provvedere a redigere se già non depositata da altra parte processuale e della relazione dell'esperto già nominato da questo giudice ai sensi del 3° comma dell'art. 568 c.p.c.;*

- 3) *al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno e delle notizie urbanistiche;*
- 4) *a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo che lo stesso avviso dovrà pervenire al Custode almeno 20 giorni prima dell'ultimo termine utile per la pubblicità e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. disponendo la pubblicità sia obbligatoria che facoltativa (da effettuare tramite l'I.V.G. di Parma);*
- 5) *al controllo delle forme di pubblicità;*
- 6) *a ricevere le buste cartacee depositate dagli offerenti (anche a mezzo di dipendenti e di incaricati sotto la responsabilità del delegato);*
- 7) *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;*
- 8) *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;*
- 9) *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.;*
- 10) *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;*
- 11) *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;*
- 12) 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; ;*
  - 13) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo della divisione;*
  - 14) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice ogni decisione a riguardo);*
  - 15) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. ;*
  - 16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi con assegno circolare e/o bonifico bancario;*
  - 17) a verificare la riscossione o riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate e a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;*
  - 18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);*
  - 19) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.  
Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;*
  - 20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni anche successive al pignoramento), con facoltà di prelievo dal conto intestato alla procedura di ogni somma fosse necessaria per l'espletamento dell'incurto (a titolo esemplificativo: pagamento 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 depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo della divisione;
- 23) a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c. ;
- 24) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, a determinare un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;
- 25) 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 incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 26) 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);
- 27) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 28) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;
- 29) 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 incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;
- 30) 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);
- 31) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- 32) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche delle terza vendite.
- Il Professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice.
- 33) a predisporre il progetto di distribuzione, con l'espressa avvertenza che le somme di spettanza del condividente Magnani Alberto Edouardo Elvio dovranno essere accantonate su un libretto di deposito postale cosiddetto giudiziario, intestato alla procedura iscritta al n. 3257/2018 RG Tribunale di Parma.
- 34) a fissare al momento dell'aggiudicazione l'udienza davanti a questo Giudice per l'approvazione del piano di riparto, invitando i procuratori a depositare le note spese nel termine di 45 gg. dall'avvenuta aggiudicazione. Sarà onere del delegato e del custode depositare entro lo stesso termine istanza di liquidazione dei propri compensi.

*Nella redazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato avrà cura di proporre le seguenti liquidazioni: 1) compenso del delegato secondo le previsioni del D.M. n. 227 del 27.10.2015 e rimborso delle spese vive sostenute; 2) compenso dei procuratori delle parti secondo i parametri medii disciplinati dal D.M. 147/2022; 3) compenso del custode calcolato ai sensi del D.M. 80/2009 e rimborso delle spese vive sostenute.*

*Il professionista invierà bozza del piano di riparto ai creditori costituiti a mezzo pec almeno 10 giorni prima di detta udienza e depositerà il progetto di distribuzione nel fascicolo di ufficio almeno 5 giorni prima dell'udienza di cui sopra.*

- 35) *Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nella lista di delegati alla vendita e/o tra i notai associati all'Una) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.*
- 36) *Il professionista a norma degli artt. 591 bis cpc entro 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.  
A partire da questo deposita un rapporto con cadenza semestrale delle attività svolte.  
Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito di cui al periodo precedente.*

#### **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

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

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

#### **PUBBLICITA'**

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.e., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità legale, ai sensi dell'art. 490 c.p.e., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- l'I.V.G. dovrà trasmettere a mezzo PEC l'avviso di vendita ad Astalegale.net SpA in tempi utili per il rispetto dei termini di pubblicazione sopra indicati;
- l'I.V.G. di Parma provvede, alla pubblicità commerciale (secondo lo standard concordato) ex art. 490 c.p.e. sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) nonché sul quotidiano **La Gazzetta di Parma** (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.e., data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, recapito telefonico dell'IVG quale ausiliario, omessi in ogni caso i dati catastali, e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità dei condividenti, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice);
- Astalegale.net SpA provvede alla pubblicazione sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), autorizzato dal Ministero, del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario;
- Astalegale.net SpA provvede a trasmettere all'U.N.A. Parma, ovvero all'I.V.G. o al Professionista Delegato, l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sul portale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Astalegale.net SpA provvede, altresì, alla pubblicazione per estratto dell'annuncio di vendita sul periodico mensile **Froc Press Newspaper Aste del Tribunale di Parma** (secondo lo standard concordato con il Tribunale).

Si precisa che sarà obbligo della parte a carico della quale sono stati posti gli oneri pubblicitari provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita.

Parma, 27 ottobre 2023

**IL G.U.**

*Dott.ssa Maria Pasqua Rita Venu*

