

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. 61+178/2018

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Michele Calandrucchio, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma, dott. S. Di Carluccio del 04.01.2024

rende noto che

Il giorno 20 febbraio 2025, ore 16.00, presso il Tribunale di Parma, Uffici della Mediazione, con sede in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1, ultimo piano, avrà luogo la vendita senza incanto, con modalità sincrona mista, del seguente bene immobile

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DIRITTO REALE PIGNORATO: 1/1 della Piena Proprietà.

INDIRIZZO: Via Due Ponti n. 85, Frescarolo di Busseto (PR).

TIPOLOGIA: complesso immobiliare costituito da porzione di edificio ex rurale di tre piani fuori terra sottoposto ad un intervento di ristrutturazione, in cui sono state ricavate più unità immobiliari, ma di cui i lavori non sono stati terminati. Del complesso è parte anche un ulteriore corpo di fabbrica, di forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra, che doveva essere demolito, ma che risulta ancora in essere.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del complesso immobiliare pignorato è di circa 500,00 mq.

ESTREMI CATASTALI:

Il complesso immobiliare pignorato è così censito:

A) Cespitate sito nel Comune di Busseto (PR), così censito e identificato:

- a) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 18, Cat. F/1;
- b) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 19, Cat. F/1;
- c) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 20, Cat. F/1;



- d) Area urbana sita in Busseto via Fraz. Frescarolo n. 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 21, Cat. F/1;
- e) Appartamento di tipo economico sito in Busseto via Fraz. Frescarolo 85 censito al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 4, Cat. A/3 consistenza 5 vani; Dati di superficie: Totale: 131 mq; totale escluse aree scoperte: 108 mq - Rendita 426,08;
- f) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 203, Cat. F/3;
- g) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85, censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 7, Cat. F/3;
- h) Unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85, censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 8, Cat. F/3;
- i) Unità in corso di costruzione sita in Busseto via Fraz. Frescarolo 85 censita al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 10, Cat. F/3
- B) Cespite sito in Comune di Busseto (PR), così censito e identificato:

- unità in corso di costruzione sita in Busseto, via Fraz. Frescarolo 85 censito al NCEU del Comune di Busseto, al Foglio 15, Mappale 177, Sub 5, Cat. F/3.

CORRISPONDENZA CON IL CATASTO TERRENI:

Si fa presente che l'area di sedime e quella che circonda il fabbricato principale (mappale 177), risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Busseto foglio 15 mappale 177 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 2050 mq; l'area di sedime e di pertinenza alla porzione di edificio di più piccole dimensioni risulta così identificata al N.T.C. del Comune di Busseto foglio 15 mappale 203 qualità: ente urbano, partita 1, superficie: 660 mq.

CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEI BENI ATTUALE E DESCRIZIONE COME DA ATTO DI PIGNORAMENTO

Il Perito Estimatore, ing. Chiara Prati, ha dichiarato che per quanto riguarda il pignoramento relativo alla procedura Es. Imm RGE 61/2018, vi è corrispondenza, mentre per quanto attiene la procedura Es. Imm RGE178/2018, sia nell'atto di pignoramento, che nella nota di trascrizione, sono indicati non i mappali che ad oggi identificano i beni, ma gli originari mappali 177 sub.1-2-3, da cui quelli attuali derivano. Si fa presente che, come indicato anche nella relazione notarile in atti, da tali mappali derivano anche i beni identificati dal sub. 6 e 9, che però nel 2008, sono stati compravenduti ed alienati a terzi.



Nella procedura esecutiva immobiliare RGE 178/2018, riunita alla presente, oggetto di pignoramento, infatti, è:

- COMPLESSO IMMOBILIARE: sito in Busseto, frazione Frescarolo avente accesso dalla Strada Comunale di Circonvallazione del Cantone (o Strada dei Due Ponti) distinto con il numero civico 85, costituito da un fabbricato principale (sviluppatosi su tre livelli fuori terra), da un fabbricato esterno accessorio (sviluppatosi su un unico livello fuori terra) e da area scoperta pertinenziale;

- CENSITO: al Catasto Fabbricati del Comune di Busseto con i seguenti dati:

- foglio 15, mappale numero 177, sub. 1, località Frescarolo, p. T-1-2, categoria A/4, classe 2, vani 11 (superficie catastale metri quadrati 312), R.C. euro 653,32;
- foglio 15, mappale numero 177, sub. 2, località Frescarolo, p. T, categoria C/2, classe 1, metri quadrati 70 (superficie catastale, metri quadrati 75). R.C. euro 130,15;
- foglio 15, mappale numero 177. sub. 3, località Frescarolo, p. T, categoria C/2, classe I, metri quadrati 210 (superficie catastale metri quadrati 452). R.C. euro 390,44.

Le aree di sedime del fabbricato principale e del fabbricatello esterno accessorio con quella scoperta pertinenziale figurano al Catasto Terreni del Comune di Busseto della partita 1, foglio 15, mappale numero 177, ente urbano di are 34 e centiare 10.

- CONFINANTE NELL'INSIEME: a nord con proprietà di terzi, a est con proprietà di terzi o aventi causa, a sud con la Strada Comunale d Circonvallazione del Cantone o Strada dei Due Ponti); a ovest con proprietà di terzi o aventi causa.

CONFINI: (desunti dall'estratto di mappa)

I beni considerati nel loro insieme e comprensivi dell'area cortiliva circostante di pertinenza, confinano: a nord con i mappali 208-199, a sud con la pubblica via (strada due ponti), a est con il mappale 200 e a ovest con il mappale 208.

EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI:

Come indicato nell'elaborato planimetrico allegato alla Perizia Estimativa, la maggior parte dell'area cortiliva esterna è stata assegnata in uso esclusivo alle singole unità immobiliari realizzate al piano terra, ad eccezione di una piccola porzione (unità sub.22), che costituisce lo stradello di accesso ai posti auto (mai realizzati), che è censito quale bene comune non censibile.

EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI:

Il pignoramento ha colpito la quasi totalità del fabbricato in cui sono posti i beni oggetto di pignoramento ad eccezione di due unità sub. 6 e 9 che, nel 2008, sono state vendute a terzi. Il



Perito Estimatore Ing. Chiara Prati, in virtù delle tabelle allegate agli atti di compravendita dei predetti beni, con indicazione delle relative quote millesimali dell'erigendo condominio, ha redatto una tabella condominiale relativa alle sole aree scoperte ed una inerente ai beni comuni non censibili, meglio illustrate nella Relazione Estimativa cui si rimanda, ove è precisato che poiché i lavori di ristrutturazione dei beni non sono mai stati completati, tali quote sono state ritenute poco significative, soprattutto per quanto attiene le unità oggetto di pignoramento, in corso di ristrutturazione.

VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Non vi sono vincoli sui fabbricati oggetto di pignoramento.

* * *

NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGA 47/1985 E D.P.R. 380/2001

VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.

L'Esperto Estimatore ha condotto verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale, rilevando quanto segue.

TITOLI EDILIZI ABILITATIVI

I beni oggetto di relazione sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967. Successivamente sono stati presentati i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione per l'esecuzione di lavori edili n°226/1973 del 04/09/1973, inerente alla realizzazione di una rimessa agricola (porzione dell'attuale mappale 203);
- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n°149/2003 del 10/12/2003, relativa ad opere di manutenzione straordinaria e consolidamento del compendio immobiliare;
- PdC (Permesso di Costruire) n°156/2007 del 13/11/2007, relativo ad opere di ristrutturazione ed ampliamento dell'intero compendio edilizio oggetto di relazione;
- D.I.A. n°55/2008 del 08/04/2008, titolo di variante al precedente;
- PdC n°34/2009, titolo di variante ai precedenti, con cui è stato stralciato il recupero ai fini abitativi del fienile e della rimessa agricola.

Si precisa che i lavori realizzati sulla base dei titoli edilizi depositati tra il 2003/2009, non sono mai stati chiusi e terminati; la maggior parte delle unità è di fatto inagibile con opere iniziate, ma mai terminate, mentre i titoli edilizi risultano tutti scaduti.

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA



A fronte di tale situazione sopra descritta l'Esperto Estimatore ha ritenuto con Perizia Estimativa che non sia possibile parlare di conformità urbanistico - edilizia dei beni essendo la maggior parte delle unità di fatto un cantiere.

VARIAZIONI CATASTALI:

Come già indicato i beni oggetto di esecuzione derivano dagli originari mappali 177 sub.1-2-3, ivi inclusi i beni identificati dal sub. 6 e 9, che però nel 2008, sono stati compravenduti ed alienati a terzi. i) i mappali 177 sub. 4-5-7-8-10-11-12, derivano dalla soppressione degli originari mappali 1-2-3, avvenuta con Variazione del 20/03/2008 Pratica n. PR0068494 in atti dal 20/03/2008 Ampliamento-Ristrutturazione (n.3250.1/2008); ii) i mappali 177 sub.18-19-20-21-22, derivano dalla soppressione dei mappali 13-14-15-16-17, avvenuta con Variazione del 15/04/2008 Pratica n. PR0089442 in atti dal 15/04/2008 Divisione-Ristrutturazione (n.4296.1/2008).

Si precisa che i mappali 177 sub.11-12-22 sono Beni Comuni non Censibili.

CONFORMITÀ CATASTALE

Ad avviso dell'Esperto Estimatore, per le ragioni anzidette e meglio illustrate nella Perizia Estimativa che qui si richiama integralmente, anche la conformità catastale non può essere attestata in quanto ad oggi i beni sono accatastati quali fabbricati in corso di costruzione (categoria F/3) e non è quindi stata depositata nessuna planimetria catastale a cui potersi riferire. Unica eccezione è l'unità mappale 177 sub. 4, che risulta difforme sia rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio, che rispetto a quella catastale, infatti sono state riscontrate alcuni lievi di difformità inerenti ad una diversa ubicazione della porta di accesso sia del ripostiglio della cucina, che della camera da letto. In merito al ripostiglio si precisa che non si è potuto accedervi e quindi non è nota la conformazione del vano. Dalle informazioni assunte presso il competente Ufficio Tecnico comunale, è emerso che le difformità riscontrate sono sanabili dietro il pagamento di una sanzione. In particolare, essendo ormai decaduto il titolo edilizio, dato che sono passati oltre 10 anni dalla sua presentazione, per sanare le difformità riscontrate, trattandosi di un insieme sistematico di opere, dovrà essere presentata una SCIA in Sanatoria, con il contestuale o volendo anche successivo (previa la presentazione di un nuovo titolo edilizio), completamento delle opere; l'importo minimo della sanzione pecuniaria dovuta ammonta a € 2.000,00. Nell'esecuzione dei lavori si dovrà poi procedere anche con la demolizione dell'edificio monopiano adibito a deposito, così come previsto dai titoli edilizi depositati. Ai costi prima indicati dovrà aggiungersi il compenso del tecnico che dovrà presentare la pratica in Comune e



che dovrà anche verificare la rispondenza alla normativa tecnica ed antisismica delle opere realizzate in difformità, dato che queste, per quanto si è potuto visionare, sembrano aver interessato anche parti strutturali e successivamente aggiornare le planimetrie catastali. Tale compenso è stato stimato pari a € 10.000,00.

Si specifica che gli importi sopra indicati fanno riferimento allo stato attuale e non si può escludere che le sanzioni commutate dal Comune possano subire in futuro aumenti o adeguamenti, altresì non si può escludere che possano essere richieste o dalla competente amministrazione comunale o da altri organismi sovra comunali, ulteriori somme per la definizione della pratica edilizia in sanatoria una volta che questa sarà presentata. Tali somme saranno determinate dai competenti uffici amministrativi sulla base delle normative applicabili al momento della presentazione della pratica e in relazione all'abuso commesso.

REGIME FISCALE - CONSIDERAZIONI IN RELAZIONE ALL' ART. 10 DPR 633/1972

Nel caso specifico la vendita immobiliare è soggetta ad imposta di registro e non ad IVA.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene oggetto di stima è un fabbricato ex rurale a porta morta di tre piani fuori terra e con lavori di ristrutturazione ancora in corso che prevedono la realizzazione di più unità immobiliari, completato da un secondo corpo di fabbrica, adibito a deposito, realizzato in aderenza al fabbricato principale. Del complesso è parte anche un ulteriore corpo di fabbrica, di forma rettangolare e costituito da un solo piano fuori terra, che dovrà essere demolito, come indicato nei progetti depositati a suo tempo. Il complesso immobiliare e le singole unità sono più precisamente descritte nella Relazione di Stima, cui si rimanda, nella quale sono indicate anche le specifiche condizioni.

STATO DI POSSESSO:

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma IS.VE.GI. S.r.l.

L'immobile risulta non occupato in quanto in stato di abbandono.

E' stato già emesso ordine di liberazione da parte del Giudice dell'esecuzione, dott.ssa S. Di Carluccio.

* * * * *

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA



L'udienza per l'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, per la verifica delle offerte ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e per l'eventuale gara telematica con modalità sincrona mista (tra gli offerenti) sulla base dell'offerta più alta, avrà luogo innanzi al sottoscritto Avvocato Delegato il giorno 20 febbraio 2025, alle ore 16.00 presso il Tribunale di Parma, Uffici della Mediazione, con sede in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1, ultimo piano.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella Relazione di Stima redatta dall'Esperto Estimatore (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 Estimatore nella predetta Relazione di Stima (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 e all'articolo 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 dell'unico lotto è di euro 29.531,25 (ventinovemilacinquecentotrentuno/25). E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato, ovvero un offerta non inferiore ad euro 22.148,43



(ventiduemilacentoquarantotto/43), ma l'Ufficio si riserva ex art. 572 c.p.c. di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

C) Si rende noto che la vendita sarà soggetta ad imposta e tasse di legge.

D) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli 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, rimangono 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 e imposte e oneri di legge.

E) 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 n. 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.

F) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12.00 del giorno 19 febbraio 2025.

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 fideiussione.

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

L) 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.

M) 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.

N) 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 dello studio del Professionista delegato avv. Michele Calandrucchio, sito in Parma, Borgo Felino n. 31, nei seguenti orari dalle 10.00 alle 17,00 dal Lunedì al Venerdì compreso (tel. 0521-956882 e-mail: michele.calandrucchio@mcplegal.it; Pec: avv.michele.calandrucchio@pec.giuffre.it), e comunque non oltre le ore 12.00 del giorno 19 febbraio 2025, una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato, in bollo, 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.ivgparma.it e www.adv-parma.it);
- assegno circolare intestato a “**ES. IMM. RGE 61+178/2018 - delegato avv. Michele Calandrucchio**” 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 aggiornato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per l'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.

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

P) 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.

Q) Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate 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.

R) 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.

S) 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.

T) 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).

U) 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.

V) 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. 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.

W) 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 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 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.

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

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

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

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c. se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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

X) Nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni), detratto l'importo per cauzione già versato:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva "**ESEC. IMM 61+178/2018 TRIBUNALE DI PARMA**" acceso presso Banca BPER, Sede di Parma, alle seguenti coordinate - **IBAN IT26A0538712700000003036179**.

oppure

- mediante assegno circolare intestato come sopra a "**ES. IMM. RGE 61+178/2018 - delegato avv. Michele Calandrucchio**", da depositarsi entro lo stesso termine presso lo studio dell'avv. Michele Calandrucchio, sito in Parma, Borgo Felino n. 31.



Y) L'aggiudicatario potrà, altresì, versare il residuo 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.

Z) L'aggiudicatario entro il termine del pagamento del saldo prezzo deve dichiarare se intende ai sensi dell'art. 560, co. VI, c.p.c., far attuare dal Custode l'ordine di liberazione.

AA) Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita, che a norma degli art. 571 e ss. c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso i locali suindicati ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato ed al Custode Giudiziario.

BB) 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 determinerà, previa consultazione con il custode, un diverso prezzo-base con un ribasso che può arrivare sino al 50% rispetto al valore dell'ultima vendita e fisserà 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 fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex art. 571 e 572 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivgparma.it, www.tribunale.parma.it, www.astalegale.net e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la Relazione integrale di Stima dell'esperto.

Il nominato Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Parma IS.VE.GI. S.r.l., con sede in Parma via Traversante San Leonardo n 13/A (tel: 0521/776662 – 273762; fax: 0521/799303) ha l'incarico, tra l'altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;



- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

Parma, 10 dicembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Michele Calandruccio
(atto firmato digitalmente)

