

TRIBUNALE DI PARMA
EREDITA' RILASCIATA N. 3465/2022 RG. VG.

Avviso di vendita dei beni ereditari

La sottoscritta, dottoressa Cecilia Renzulli, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Parma, incaricata alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Curatore dell'eredità rilasciata dottor Valerio Mazzotti, con autorizzazione del Tribunale di Parma, dottoressa Paola Belvedere in data 26 settembre 2024, rende noto che vengono posti in vendita i beni di seguito descritti con le modalità sotto riportate:

LOTTO N. 3

Indirizzo

Comune di Sala Baganza (PR), località Segalara, con accesso dalla strada Segalara.

PARTE A)

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà** di porzioni facenti parte del complesso residenziale storico denominato "Antico Castello di Segalara Magnolia" sottoposto a vincolo di interesse artistico ai sensi della legge 1.06.1939 n.1089 e seguenti, vincolo trascritto a Parma in data 24 luglio 1984 al n.7866 reg. part., e, precisamente:

= **porzione di fabbricato da terra a tetto** disposto sui piani terreno, primo e secondo o sottotetto, oltre al piano seminterrato, nonché un piccolo soppalco, il tutto con annessi area in lato est e terrazzo in lato ovest, **nonché ampio appezzamento di terreno in lato ovest**, adiacente al fabbricato sopra descritto, costituito da:

al piano terreno, ingresso, androne, cucina, soggiorno, disimpegno due camere di cui una con soppalco, due wc, terrazzo e area;

al piano primo, salotto, quattro camere, quattro bagni, due wc e disimpegni;

al piano secondo o sottotetto, due locali di sottotetto, un locale di lavanderia e ripostiglio;

al piano seminterrato o primo sotto strada due locali di cantina, disimpegno, locale cisterna e autorimessa.

Confini

Quanto sopra descritto, formante un unico corpo con il terreno annesso, ha a confini da nord in senso orario: strada Segalara; mappali 205,182, 156, 203, 157, 38, 279 del foglio 8 NCT di Sala Baganza.

Estremi catastali

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sala Baganza (PR), al **foglio 8**, con i seguenti dati:

mappale 160 subalterno 3, categoria A/2, classe 5, vani 18, superficie catastale totale mq.536, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.508 e rendita catastale di euro 2602,94;

mappale 160 subalterno 2, categoria C/6, classe 6, mq.52, superficie catastale totale mq.62 e rendita catastale di euro 163,82;

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, l'area coperta dalla porzione di fabbricato sopra descritto e quella scoperta di pertinenza, sono individuate alla partita 1 al foglio 8 con il mappale 160 di ha.0.04.10 (detto mappale deriva dalla fusione degli originari mappali 160 di ha.0.03.50 e mappale 194 di ha.0.00.60 "tipo mappale n.5427 presentato in data 21 dicembre 1995");

=**Catasto Terreni** del Comune di Sala Baganza alla partita nominativa al **foglio 8 con il mappale 204** (ex 35) di ha .0.70.50 – R.D.E.27,31 - R.A.E.47,33.

PARTE B)

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà di ½** di porzioni facenti parte del complesso residenziale storico denominato "Antico Castello di Segalara Magnolia" sottoposto a vincolo di interesse artistico ai sensi della legge 1.06.1939 n.1089 e seguenti, vincolo trascritto a Parma in data 24 luglio 1984 al n.7866 reg. part., e, precisamente:

= **porzione di fabbricato idonea ad usi religiosi denominato "ORATORIO"**, disposta sui piani



terreno e primo adibita ad oratorio, sagrestia e loggia collegati con scale, con annessa in lato ovest area urbana di mq.105.

Confini

Quanto sopra descritto, formante un unico corpo avente nel complesso a' confini da nord in senso orario: mappale 156 del foglio 8 NCT di Sala Baganza; ragioni di terzi (porzione del mappale 81 NCT); mappali 221, 197, 206, 157, 220 del foglio 8 del NCT di Sala Baganza.

Estremi catastali

Catasto dei Fabbricati del Comune di Sala Baganza (PR), al **foglio 8**, con i seguenti dati:

mappale 80 subalterno 1, categoria B/7, classe U, m. cubi 466, superficie catastale totale mq.89, e rendita catastale di euro 240,67;

mappale 203 area urbana di mq.105;

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Sala Baganza, l'area coperta dall'intero condominio in oggetto (di cui fa parte la porzione sopra descritta) e quella scoperta di immediata pertinenza, sono individuate al foglio 8 con il mappale 81 di ha .0.03.06.

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

Il perito ha indicato che esistono tracce di edificazione dell'intero Complesso nel XIII secolo, si tratta pertanto di beni edificati anteriormente al 1° settembre 1967. Nello strumento urbanistico vigente i fabbricati sono inseriti nella zona classificata Centri storici e disciplinata all'art 7.3 delle NTA del Rue e come "edifici di valore storico architettonici-beni culturali" e disciplinati all'art 7.9 delle NTA del Rue.

Sono state reperite le seguenti documentazioni presso il Comune di Sala Baganza:

- Autorizzazione Edilizia n° 193/T del 17.09.1986 (Riparazione Danni Causati dal Sisma e Consolidamento Strutturale);
- Comunicazione Inizio Attività prot. 10455 del 28.12.1995;
- Concessione Edilizia n° 149/1999 del 06.09.1999 per restauro e risanamento conservativo;
- Variante n° 150/2000 alla Concessione Edilizia n° 149/1999 del 30.06.2000;
- Permesso di Costruire n° 24/04 del 24.02.2004, autorizzazione per recupero a fini abitativi di accessori;
- Permesso di Costruire in Variante n° 109/05 al Permesso di Costruire n° 24/04 del 05.12.2005;
- Comunicazione di Fine Lavori in data 03.05.2006.

Si precisa che esistono piccole difformità edilizie, costituite da lievi differenze di conformazione, eliminabili con Sanatoria Edilizia, che verrà eseguita a cura e spese della Procedura a seguito dell'aggiudicazione e prima dell'atto notarile di trasferimento.

Il terreno pertinenziale è classificato come "ambito agricolo di valore paesaggistico" e disciplinato all'art 11.1.2 delle NTA del Rue.

Stato di occupazione

Libero.

Altre notizie inerenti il lotto

Si precisa che gli immobili sopra descritti sono sottoposti a **VINCOLO a favore del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali** con decreto in data 19 luglio 1984 trascritto a Parma in data 24 luglio 1984 al n.7864 reg. part. e pertanto potranno essere trasferiti alle condizioni riportate dal punto 10 del presente bando.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara senza incanto tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio incaricato, dottoressa Cecilia Renzulli, che avrà facoltà di farsi sostituire, il giorno 29 novembre 2024 alle ore 15,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521-992602 interno 1; procedureconcorsuali@unaparma.it).

1. Si procederà alla vendita giudiziaria con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto sopra indicato con apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it), per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.
2. I beni 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.
3. 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).
4. 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.
5. I beni verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere che possano essere cancellate con l'assenso degli aventi diritto (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.
6. Il prezzo base per le offerte è quello di seguito indicato:
 - **Lotto 3, euro 550.000 (cinquecentocinquantamila); sono ammissibili offerte non inferiori al 25% del prezzo base.**
7. La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro.
8. Le offerte in aumento in caso di gara non potranno essere inferiori ad euro 5.000 (cinquemila).
9. **Gli immobili oggetto di vendita sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 490/99 e del D. Lgs. 42/04, l'acquisto da parte dell'aggiudicatario è condizionato pertanto nei termini di seguito indicati:**
 - **il trasferimento in proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva legale rappresentata del mancato esercizio della facoltà di acquisto in via di prelazione del bene alienato riservata agli Enti competenti** (Ministero dei Beni Culturali, Regione e gli altri enti pubblici territoriali interessati), **che possono esercitarla entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento**, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;
 - il notaio delegato provvederà alla denuncia del decreto di trasferimento, che sarà quindi comunque condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione ex D. Lgs. 42/2004 da parte degli Enti competenti.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – 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:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 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;
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<http://pst.giustizia.it>);

Cesare Ruffini

- 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 esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo oppure 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 sopra riportata). 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 n. 2, piano terzo, che le riceverà.**

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del Professionista 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 offertavp.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, oltretutto 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. 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 o 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).

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:

- **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). Se l'offerente è coniugato o unito civilmente 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 partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva **autorizzazione del giudice tutelare**. 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);

l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta a quanto sopra indicato al punto 6;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) 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.

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 € 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).

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

- 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, a quanto sopra indicato al punto 6;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 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;
- 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 € 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.

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato 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 non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "*Eredità Rilasciata Zini Carlo*", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta 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.

- 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.
- 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 o 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;

- 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 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, che sarà trattenuta 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 deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente dell'Eredità Rilasciata aperto presso **Banca Passadore & C.**, con causale: "Versamento cauzione" ed alle seguenti coordinate IBAN: IT76 L 03332 12700 000002112636; 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. ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita competitiva 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 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 prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora venga presentata un'unica offerta il Curatore può far luogo alla vendita facendone accettazione.

Nella vendita giudiziaria competitiva 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.

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 ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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 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 **un minuto** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel punto 9 del presente avviso di vendita. 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 AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita 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 IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

B1 - Il trasferimento dei beni, avverrà **con atto notarile** redatto dopo il pagamento del corrispettivo e (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre la cancellazione dei gravami avverrà, dopo la stipula dell'atto di trasferimento con decreto del Giudice delegato (la cui bozza verrà redatta dall'Ufficio Notarile Associato).

Il predetto atto notarile sarà stipulato solo a seguito dell'esecuzione a carico e spese della Procedura della sanatoria delle difformità evidenziate in perizia e nei tempi tecnici strettamente richiesti e necessari per l'esecuzione delle opere.

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 entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a *“Eredità Rilasciata Zini Carlo”*.

B3 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura di concordato.

B4 - Le spese relative ai 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.

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.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dell'eredità rilasciata dottor Valerio Mazzotti, tel. 0521980452; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 (interno 102); all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662 Parma.

Parma, 17 ottobre 2024


Il notaio, dottoressa Cecilia Renzulli