

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 5/2023

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Maghenzani Taverna, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma Dott. Salvatore Di Carluccio, con ordinanza del 19.6.2024, senza incanto con modalità telematica sincrona mista (ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, rende noto che:

il giorno 3 aprile 2025 alle ore 15,00 nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Organismo di Mediazione), avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Indirizzo:

Comune di Fontevivo (Pr), località Ponte Taro, via al Taro n.14.

Diritto reale pignorato e immobile:

-complesso artigianale composto da due capannoni dei quali uno posto a sud ad un solo piano terra adibito a laboratorio e l'altro posto a nord, elevato dei piani terreno comprendente tre locali laboratorio, bagno, antibagno, spogliatoio, deposito e tettoia, e primo comprendente ufficio, ripostiglio bagno e antibagno, il tutto oltre ad area di pertinenza nella quale è situata anche la cabina elettrica Enel, nonché una ulteriore porzione di capannone non ancora accatastata. Il tutto forma un unico corpo avente nell'insieme per confini: a nord ragioni di cui ai mappali 603, 604 e 41 del Foglio 28; ad est ragioni di cui ai mappali 41, 43 e 42 del Foglio 28; a sud ragioni delle Ferrovie dello Stato; ad ovest ragioni di cui al mappale 37 del Foglio 28.

I descritti immobili sono ora censiti nel Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo come segue:

Foglio 28, mappale 330 sub.1, mappale 330 sub.2 e mappale 892, tra loro graffati

in via al Taro al n. 14, Piano T/1, cat. D/7, R.C. Euro 3.838,00.

L'area coperta dei capannoni in oggetto e quella scoperta di pertinenza sono identificate nel Catasto Terreni del Comune di Fontevivo:

alla partita n. 1, Foglio 28, mappale 892 di HA 0.02.70 – Ente Urbano;

partita n. 1, Foglio 28, mappale 330 di Ha 0.12.90 – Ente Urbano.



Per tutta la più compiuta descrizione si rimanda alla perizia di stima del CTU Ing.Dr.Marco Ravazzoni ed agli atti di provenienza in essa citati ed in particolare si evidenzia che a pagina 8 della perizia il CTU ha indicato che l'area cortilizia nella porzione nord-est del lotto è continua e si estende anche sul mappali 41, che però non è oggetto di pignoramento, ma che è compreso all'interno della recinzione che individua anche gli immobili oggetto di stima; inoltre sul lato nord di detto mappali vi è un più ampio ed agevole cancello che permette l'accesso al complesso anche a mezzi pesanti, in quanto ha affaccio direttamente sulla strada. Tale area, ricadendo su mappale non oggetto di pignoramento, non fa parte della presente stima; pertanto tale accesso carrabile al lotto non risulterà fruibile per i futuri proprietari.

La porzione di area cortilizia che rimarrà in uso al compendio e che dà accesso carrabile al lotto, compresa tra l'edificio "D" ed il mappale 41, ha una larghezza pari a circa 2,50m, come desunta dalla mappa catastale.

Risultano le servitù attive e passive (di passaggio carraio e pedonale e di elettrodotto) indicate in atti di provenienza e di costituzione come indicate nella perizia di stima, con precisazione che il perito ha evidenziato che i terreni in proprietà alla parte esecutata, ma non interessati dalla procedura, presenti ad ovest del lotto di stima, rimangono interclusi e che si renderà necessaria l'istituzione di una servitù di passaggio a favore di detti mappali (35, 37, 139, 512, 894), contro gli immobili in procedura (mappale 330).

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001:

parte del compendio è stato realizzato in epoca anteriore al 1° settembre 1967, e con riferimento allo stato urbanistico del suddetto compendio il perito nominato dal Tribunale per la valutazione dell'immobile ha riscontrato le seguenti difformità;

- Condono prot. n. 7740 del 03.11.1997, rilasciato dal Comune di Fontevivo, con il quale viene rilasciata la concessione in sanatoria relativa a tutti gli edifici, ad esclusione del solo fabbricato individuato in perizia alla lettera "C", i quali non rispettavano i precedenti progetti presentati ed approvati dal Comune oltre a non essere conformi alle norme urbanistiche;



- Richiesta di rilascio di Agibilità presentata in data 14/19/1998, di cui però manca la comunicazione di conclusione del procedimento, essendo rimasta l'istruttoria in attesa di documentazione integrativa;
- Permesso di Costruire n° 4/2006, rilasciato dal Comune di Fontevivo, per la costruzione di un nuovo portico per protezione materiali in ampliamento all'attività esistente;
- DIA di variante finale n° 17/2008 al PdC 4-2006, rilasciata dal Comune di Fontevivo in data 28/12/2009, con esito favorevole nel rispetto delle condizioni e/o prescrizioni eventualmente contenute negli atti e pareri sopra indicati e allegati che diventano parte integrante della variante (Comune uff. E.P., Arpa, Provincia di Parma, Ausl, VVF);

si evidenzia che la variante finale è inoltre successiva al resoconto sulla situazione degli abusi, ricostruito dallo Sportello Unico delle Imprese e dallo Sportello dell'Edilizia in data 26/09/2008, nel quale è riportato che in data 03/11/2001, in data 09/10/2006 in data 27/03/2006 in seguito al riscontro di ulteriori abusi edilizi rispetto alla precedente pratica di condono, sono state emesse ordinanze con disposizione di demolizione delle opere abusive.

In seguito a sopralluogo avvenuto in data 21/05/2007 da parte dei tecnici incaricati del Comune di Fontevivo dell'ufficio Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente, veniva accertata l'avvenuta demolizione dei fabbricati a cui facevano riferimento le ordinanze n. 31 e n. 32 emesse in data 09/10/2006.

Il PdC e la relativa DIA di variante finale sono riferite unicamente all'edificio "C".

In merito ai fabbricati rappresentati nel condono edilizio, tutti ad esclusione del "C", si sono riscontrate diverse seppur modeste difformità, che necessitano di sanatoria edilizia. Tra le altre: misure interne che superano in alcuni casi le tolleranze di legge; divisori interni al piano primo non più presenti, ecc. Si sono inoltre riscontrate difformità anche tra gli stessi elaborati grafici facenti parte della pratica di condono, per cui risulta impossibile definire in modo oggettivo uno "stato legittimato" effettivo ed univoco, ma comunque si sono rilevate modeste difformità rispetto ad entrambe le rappresentazioni. Ciò comporta una "soggettività" nell'inquadramento della pratica di sanatoria e conseguentemente nella definizione degli oneri correlati.



Per l'edificio "C", sono state rilevate alcune difformità riferite alla parte in carpenteria metallica, ma occorre precisare che le pratiche edilizie (PdC e successiva DIA in variante) non furono mai chiuse, non essendo stata comunicata la fine dei lavori. Si segnala tuttavia che la pratica strutturale è stata invece completata, con rilascio del collaudo statico.

Si rende pertanto necessaria la presentazione di una sanatoria anche per il fabbricato "C", che eventualmente preveda anche le opere di completamento, oppure che legittimi l'immobile nello stato in cui si trova, sostanzialmente al grezzo quale tettoia.

Per l'edificio "D", considerato che:

- la copertura in lastre di cemento amianto è in pessimo stato di conservazione;
- vi sono porzioni della copertura crollate sia per l'assenza di manutenzione, sia per l'esiguità della struttura;
- in generale lo stato di conservazione della struttura metallica, ma anche dei tamponamenti e dei serramenti è pessimo, necessitando un costoso intervento di ristrutturazione integrale;
- l'edificio ricade in fascia di rispetto della ferrovia, per cui vi è la fondata probabilità che non siano autorizzabili da parte di Ferrovie dello Stato, interventi di modifica e/o riuso di detto fabbricato (in sede di condono la stessa si era espressa sfavorevolmente in merito a detto fabbricato, anche se poi il Comune rilasciò comunque la concessione in sanatoria);
- la rimozione di detto fabbricato consentirebbe di realizzare un accesso carrabile e un'area cortilizia più idonea all'ingresso e sosta di mezzi pesanti;

tutto ciò premesso, nella stima del CTU si quantificano in € 32.000,00 gli oneri di rimozione dell'amianto e della demolizione completa del fabbricato, in quanto si ritiene un'ipotesi di maggiore valorizzazione commerciale del compendio immobiliare mentre il perito ha stimato in € 47.000,00 i costi della pratica di sanatoria e di aggiornamento catastale spese tecniche incluse.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta non occupato dall'esecutato.



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

Con ordinanza del 19.6.2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la liberazione degli immobili.

Si rende noto, fin da ora, che laddove l'aggiudicatario intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, secondo il novellato art. 560 c.p.c., come sostituito dall'art. 4 2° comma del DL 135/2018, dovrà presentare apposita istanza al professionista delegato entro il termine per il versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà quindi alla liberazione dell'immobile, secondo le modalità e i tempi di cui all'art 560 comma 6 c.p.c., come modificato dalla Legge n. 8 del 28 febbraio 2020, avvalendosi della forza pubblica e di ausiliari ex art 68 c.p.c., ove autorizzato.

Le spese di liberazione dell'immobile, in tal caso, verranno poste a carico della procedura.



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 Professionista Delegato **Avv. Giuseppe Maghenzani Taverna** il giorno 3 aprile 2025 ore 15,00 nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Organismo di Mediazione), per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita, nella forma senza incanto (art. 570-575 cpc) con **modalità telematica sincrona mista** (art. 22 DM Giustizia 32/2015), nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e che sarà visibile sul sito del Tribunale di Parma nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul portale nazionale www.astalegale.net e sul sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it.

Quanto alle indicazioni di cui alla normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia,



ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà 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, presentando domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla comunicazione del decreto di trasferimento).

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 dall'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) Per le unità immobiliari sopra descritte, il prezzo-base per le offerte è di Euro 67.500,00 (SESSANTASETTEMILACINQUECENTO).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 50.625,00 (CINQUANTAMILA SEICENTOVENTICINQUE), pari al prezzo base sopra indicato diminuito in misura non superiore a un quarto e quindi pari al settantacinque per cento del prezzo di vendita.

C) Si rende noto che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

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, vulture catastali.

E) Il termine ultimo per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12:00 del giorno 2 aprile 2025 (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 (telematiche) contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche (cartacee) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate (telematiche) e analogiche (cartacee) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate (telematiche) e analogiche (cartacee) 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 (telematiche) e analogiche (cartacee), 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 (telematica) e/o analogica (cartacea) 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) **L'offerta di acquisto (sia analogica-cartacea che criptata-telematica) non è ritenuta 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, non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L) OFFERTA IN MODALITÀ ANALOGICA-CARTACEA.

Ogni offerente "analogico" personalmente, o a mezzo di procuratore legale iscritto all'Albo degli avvocati, 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. Giuseppe Maghenzani Taverna, sito in Parma, galleria Bassa dei Magnani n.3 terzo piano, nei seguenti orari dalle 09,00 alle 12,30, dal Lunedì al Venerdì compresi (tel. 0521-283098; email: info@maghenzanitaverna.it), una busta chiusa, cui dovrà essere materialmente congiunto un foglio compilato (secondo il fac-simile) con i dati dell'ufficio giudiziario, della



procedura esecutiva con indicazione di numero di ruolo e anno, del nominativo del professionista delegato della procedura, della data ed ora dell'udienza fissata per le operazioni vendita, del numero o altro dato identificativo del lotto (così come indicato nell'avviso di vendita e nella perizia di stima) oggetto di offerta, del nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), nonché degli estremi del documento di identità che deve essere presentato da chi materialmente provvede al deposito dell'offerta presso il Professionista Delegato. Quest'ultimo apporrà sulla busta la data e l'ora del deposito.

La busta deve contenere:

- 1) il modulo prestampato, in bollo, predisposto con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie, presso lo studio del Professionista Delegato, nonché scaricabile dal sito dell'Associazione ADV PARMA www.adv-parma.it).

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 c.c.) nonché tutti i corrispettivi dati anagrafici del coniuge; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi 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. Dovrà indicare altresì forme, modi e tempi del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- 2) assegno circolare, non trasferibile, intestato a **“Procedura esecutiva n.5/2023 Prof. Delegato Avv.Giuseppe Maghenzani Taverna”** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

Coloro che hanno formulato l'offerta analogica-cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso.

M) OFFERTA IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERTE CRIPTATE TELEMATICHE).

Per la presentazione delle offerte in modalità telematica e la relativa partecipazione alla vendita occorre preliminarmente:



- accedere ad internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>)
- leggere il D.M. Giustizia n. 32 del 26.2.2015 reperibile, oltre che sul portale sopra indicato, sul portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito internet www.normattiva.it;
- prendere visione del Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica reperibile sul predetto PVP.

Le offerte di acquisto criptate telematiche dovranno essere presentate mediante invio all’indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it utilizzando esclusivamente il modulo Offerta Telematica scaricabile dal portale ministeriale. Per conoscere le modalità di presentazione e trasmissione delle offerte telematiche gli interessati possono consultare i “manuali utenti” reperibili sul sito <https://pvp.giustizia.it>

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.

Pertanto, alternativamente alle modalità di presentazione di cui alla lettera L), le offerte di acquisto potranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzione 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 (dunque entro le ore 12:00 del giorno **2 aprile 2025**), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 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).

L'offerta telematica è irrevocabile, deve essere conforme a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale n. 32 del 26.2.2015 e, ai sensi degli artt. 12 e ss. del medesimo D.M., deve contenere quanto meno:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto (secondo quanto indicato nell'avviso di vendita e nella perizia di stima);
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (di cui al comma 4 dell'art. 12 D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 della medesima norma) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal regolamento tecnico operativo per lo svolgimento della vendita con modalità telematica;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento tecnico operativo per lo svolgimento della vendita con modalità telematica.

All'offerta telematica deve essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva, acceso presso CREDIT AGRICOLE avente **IBAN: IT50/I/06230/12706/000036469862**, 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.

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, oppure a mezzo di procuratore legale dell'offerente (cioè avvocato iscritto all'albo) ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine, ai sensi dell'art. 12, commi 4 e 5, del D. M. n. 32 del 26.02.2015.

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 risulteranno 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. 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.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, le modalità di vendita sincrona mista saranno regolate dal DM 32/2015 anche in caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia (art.15) ed avviso di connessione art. 16 (almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore invia invito a connettersi al portale).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non può cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso i codici avviene la sua identificazione all'interno del portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica verranno



effettuate all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 <http://www.spazioaste.it>). Pertanto, 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) APERTURA DELLE BUSTE, MODALITÀ.

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 e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto, ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile (sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione), per cui si potrà procedere all'aggiudicazione al migliore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

- In caso di unica offerta (criptata-telematica o analogica-cartacea) pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.
- In caso di unica offerta (criptata-telematica o analogica-cartacea) inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto - e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.-, 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 sincrona mista sulla base dell'offerta analogica o telematica 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, qualora le loro offerte siano state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno validamente presentato offerta con modalità cartacea e che siano personalmente presenti;



- gli offerenti che hanno validamente presentato offerta con modalità telematica 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 personalmente comparsi innanzi a lui, 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 verrà 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, ove per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà all'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 sarà così restituita:

- all'offerente telematico non aggiudicatario, la cauzione verrà restituita, nel termine di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del c/c



da quale essa risulta essere stata accreditata, al netto degli oneri bancari di bonifico, che rimangono a carico dell'offerente telematico, non aggiudicatario;

- all'offerente analogico-cartaceo non aggiudicatario, la cauzione sarà restituita al termine della gara. mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

O) Nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo, le competenze spettanti al Delegato ex art. 2 comma 7 DM 227/2015, nonchè gli oneri tributari necessari per il perfezionamento del trasferimento (nel complessivo importo che verrà comunicato dal Professionista Delegato, entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto quanto già versato a titolo cauzione, **mediante:**

- **versamento sul conto corrente bancario acceso presso CREDIT AGRICOLE avente IBAN: IT50/I/06230/12706/000036469862**

oppure

- **assegno circolare non trasferibile, intestato a “Procedura esecutiva n.5/2023 Prof. Delegato Avv.Giuseppe Maghenzani Taverna”** da depositarsi presso i locali dello studio del Professionista Delegato Avv.Giuseppe Maghenzani Taverna previa indicato, entro il predetto termine.

P) 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 e le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo di cui al precedente punto O), direttamente dall'Istituto di Credito mutuante, con le modalità già indicate dal professionista delegato.

Q) L'aggiudicatario entro il termine del pagamento del saldo prezzo deve dichiarare, in conformità a quanto sopra reso noto, se intende ai sensi dell'art. 560 c.p.c. comma 6, far attuare l'ordine di liberazione dal custode.

R) Qualora la vendita sia soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs. 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

S) L'aggiudicatario inadempiente viene dichiarato decaduto dall'aggiudicazione con incameramento della cauzione. Ai sensi dell'art 587 c.p.c. e 177 disp. Att. c.p.c. *“è condannato con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto*



e quello minore per il quale è avvenuta la vendita”, successivamente disposta dal GE, nel caso in cui il prezzo non venga depositato nel termine stabilito.

T) Tutte le ulteriori attività inerenti la vendita, che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Professionista Delegato ed al Custode Giudiziario.

In nessun caso, il Professionista Delegato sospenderà o ritarderà le operazioni di vendita su invito o richiesta di parte, senza previa disposizione in tal senso da parte del Giudice dell'Esecuzione.

◇ ◇ ◇

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 stimatore. Un estratto del presente avviso di vendita sarà altresì pubblicato sul periodico mensile Free Press Newspaper Aste del Tribunale di Parma.

Per ricevere assistenza tecnica relativa alle modalità di presentazione dell'offerta telematica 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.

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) 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.



Il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto è altresì disponibile e scaricabile dal sito internet dell'Associazione ADV PARMA www.adv-parma.it.

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 subordinatamente a relativa autorizzazione da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Parma, lì 16 gennaio 2025.

Il professionista delegato
Avv. Giuseppe Maghenzani Taverna
(Firmato digitalmente)

