

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 21/2024 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Avv. Rossella Ferrari iscritta all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Salvatore Di Carluccio, con ordinanza del 25/09/2024, alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

Indirizzo:

Nel Comune di Torrile (PR), Strada Palmiro Togliatti n.4

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà costituito da porzione di abitazione civile, facente parte di un più ampio complesso edilizio, elevata di due piani fuori terra, oltre accessori al piano seminterrato e al piano sottotetto, con porzione di area cortilizia in uso esclusivo e n.2 appezzamenti di terreno agricolo di natura seminativo arboreo antistanti la porzione a Nord dell'area in uso esclusivo (utilizzati come area giardino della porzione abitativa). Il piano terra (rialzato) è composto da ingresso con soggiorno, disimpegno, cucina, bagno, n.2 logge e n.2 balconi; al piano primo ci sono n. 3 camere, un bagno, un disimpegno e n.2 logge. Al piano sottotetto (secondo piano) ci sono n.4 locali ed al piano seminterrato si trovano una cantina, un ripostiglio, una lavanderia e un'autorimessa. L'accesso pedonale e carrabile alle aree condominiali sono garantiti da un cancello pedonale e da un cancello carrabile comune, posti entrambi su Strada Palmiro Togliatti.

Superficie commerciale complessiva:

Mq.251,00

Confini:

Quanto descritto confina: a Nord con appezzamenti di terreno di altra ditta (mappale 220 e 224 del foglio 28) e con passaggio carraio comune; a Est con porzioni abitative di altre ditte, porzioni di aree in uso esclusivo ad altre ditte e appezzamento di terreno agricolo di altra ditta (mappale 225 del foglio 28); a Sud con passaggio pedonale comune; a Ovest con porzioni abitative di altre ditte, porzioni di aree in uso esclusivo ad altre ditte e appezzamento di terreno agricolo di altra ditta (mappale 247 del foglio 28).

Estremi catastali:

Consistenza catastale Porzione Abitativa al piano terra (rialzato), primo, sottotetto e seminterrato: foglio n.28, mappale 200, sub.9, cat. A/3, vani 9,5

Consistenza catastale Autorimessa: foglio n.28, mappale 200, sub.13, cat. C/6, mq.23,00

Consistenza catastale Terreno Agricolo di natura seminativo arboreo: foglio n.28, mappale 221, mq. 69,00 (ha 00 are 00 ca 69)

Consistenza catastale Terreno Agricolo di natura seminativo arboreo: foglio n.28, mappale 248, mq. 32,00 (ha 00 are 00 ca 32)

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

Il complesso edilizio, cui è parte il bene oggetto di stima, è stato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967. Tale data di costruzione è desumibile dalla presenza dell'edificio sulle mappe catastali d'impianto datate circa al 1950. Lo si è identificato al Mappale 36 del Foglio 28.

L'intero complesso edilizio, cui è parte il compendio pignorato in oggetto, è di tipologia colonica ed ex rurale ed è stato realizzato presumibilmente in data antecedente al 1942, deducibile, come anzi detto, dalla sua presenza riscontrata sulla Mappa Catastale di Impianto pertanto antecedentemente alla Legge Fondamentale dell'urbanistica n. 1.150/1942. Successivamente il complesso edilizio ha subito una serie di interventi edilizi che lo hanno mutato, da edificio associato ad uno sfruttamento agricolo, ad uno più legato all'insediamento residenziale.

Il CTU, in fase di controllo di eventuali titoli edilizi depositati presso gli archivi urbanistici del



comune di Torrile ha riscontrato i seguenti Titoli Edilizi.

Concessione Edilizia n. 15/81 rilasciata dal Sindaco del Comune di Torrile in data 24/08/1982 per Demolizione e Ricostruzione di Fabbricato Civile. Con tale titolo edilizio si è eseguita una completa trasformazione del complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima, pur mantenendone la sagoma originale. L'iter dei lavori, dall'esame della documentazione depositata, ha subito notevoli rallentamenti con varie proroghe per ultimarne la realizzazione, fino ai successivi titoli abilitativi di seguito citati. All'interno del progetto è stata stipulata una convenzione con il comune di Torrile Rep. n.344, trascritta a Parma il 22/07/1982 al n.6.929 del Reg. Part., che prevedeva la vendita a prezzi convenzionati, relativi all'art. 7 della Legge 10/1977. La durata della convenzione era prevista in venti anni e pertanto è divenuta inefficace.

Successivamente è stata rilasciata in data 25/06/1999 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 4/95 (Prot. n.1460/95 presentata in data 24/02/1995) per la regolarizzazione di opere eseguite senza preventiva autorizzazione relative alla realizzazione della cantina e della lavanderia a piano seminterrato, riguardante unità immobiliare diversa da quella in esame ma inerente l'intero complesso edilizio ai fini della sua legittimità. Nella stessa data, 25/06/1999, sono state rilasciate Concessione Edilizia in Sanatoria n. 5/95 e 7/95 (Prot.n.1457/95 e n. 1458/95 presentate in data 24/02/1995) per regolarizzare le opere eseguite senza preventiva autorizzazione relative alla realizzazione dell'autorimessa e le modifiche dell'appartamento per la creazione della cantina, relative in questo caso al bene oggetto di stima.

Sono state poi rilasciate le Concessioni Edilizie n.30/96 in data 08/10/1996 e n.96/97 in data 04/03/1998, in variante alla Concessione Edilizia n.15/81, relativa ad una porzione immobiliare diversa da quella in esame ma inerente l'intera legittimità del complesso edilizio in quanto sussiste innalzamento dell'edificio e conseguente aumento del volume, pur mantenendo inalterata la sagoma. In seguito, sono state rilasciate le Concessioni Edilizie n.49/99 in data 10/07/1999 e n.169/2000 in data 15/11/2000, in variante alle Concessioni Edilizie n.15/81, n.30/96 e n.96/97, mediante le quali si è ultimato il bene oggetto di stima.

E' stata anche rilasciata Autorizzazione Edilizia n.42/99 in data 25/05/1999 per la realizzazione di intubazione fosso e recinzione al complesso edilizio cui sussiste il bene oggetto di stima.

Si specifica, inoltre, che è stata presentata domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità prot.n.11.450 in data 21/11/2000; tuttavia il CTU esaminando la documentazione ha rivelato l'assenza di allegati obbligatori quali il collaudo statico ed energetico; presenti invece i certificati di conformità dell'impianto termo sanitario ed elettrico. La procedura di domanda di Abitabilità è inoltre priva di comunicazioni, pertanto, si ritiene che il bene oggetto di stima sia mancante del certificato di Abitabilità.

Il confronto dello stato dei luoghi con le planimetrie autorizzative dei titoli edilizi sopra menzionati, ha evidenziato alcune imperfezioni rientranti, tuttavia, nelle tolleranze edilizie di cui all'art.19bis comma 1 della L.R. 23/2004, nei limiti del 2% della misura prevista.

Vi sono alcune difformità che non sono sanabili con la presentazione di un titolo edilizio poiché ledono la legittimità dell'immobile per diverse motivazioni e che necessitano di un ripristino dello stato legittimo.

Vi sono altre difformità invece che possono essere sanate con deposito di Comunicazione di Inizio Attività in Sanatoria. Ad ogni modo, per sanare tali opere del bene oggetto di stima è necessario presentare una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. n. 23/2004. Tenuto conto che le difformità riscontrate non riguardano parti strutturali dell'edificio si sanano con pagamento di oblazione, dovuta al comune di Torrile, pari a 1.000,00 Euro, ai sensi dell'art. 16bis comma 1 della L.R. n. 23/2004.

Il perito estimatore ritiene, poi, che l'immobile necessiti di Abitabilità dato che tutti i titoli abilitativi che lo hanno coinvolto dal 1981 al 2000 hanno modificato in modo sostanziale il fabbricato originale e che la presentazione della domanda in data 21/11/2000 prot.n.11.450 al comune di Torrile non sia sufficiente alla definizione dei requisiti di igiene, di salubrità, di attestazione di prestazione energetica, di superamento e non creazione delle barriere architettoniche, di sicurezza strutturale e tutto quanto riguardante la disciplina dell'attività edilizia di cui agli artt.11 e 23 della L.R. 15/2013.



Pertanto occorre presentare la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità con allegati un certificato di idoneità statica dell'edificio (terminato nel 2000), i certificati di Conformità o di Rispondenza degli Impianti, l'Attestato di Qualificazione Energetica (di cui era stata presentata relazione sul contenimento dei consumi energetici con C.E. n. 49/99) e/o l'Attestato di Prestazione Energetica.

È inoltre opportuno identificare in modo più preciso la porzione di area cortilizia in uso esclusivo alla porzione abitativa in oggetto. L'identificazione catastale di tale porzione non è chiara. Effettuando una ricerca storica catastale era stata identificata una porzione comune in data 03/05/1994 (Subalterno 7 - B.C.N.C.), tuttavia NON verificata in fase di ricerca storica degli immobili appartenenti al complesso edilizio. Si ritiene che tale porzione di area, anche se in uso esclusivo, andrebbe delineata in modo da essere accertata anche in successivi atti dispositivi, così come le porzioni comuni del complesso.

Precisazioni:

Secondo quanto accertato dal CTU, per la regolarizzazione dell'Immobile ed il ripristino dello stato dei luoghi è possibile presentare una C.I.L.A. in sanatoria ai sensi dell'art. 16bis della L.R. n. 23/2004, con pagamento di oblazione, dovuta al comune di Torrile ai sensi dell'art. 16bis comma 1 della L.R. n. 23/2004, nonché una S.C.C.E.A. con certificato di idoneità statica, certificati di conformità e/o rispondenza degli impianti tecnici, AQE, APE ed effettuare una miglior rappresentazione catastale del bene oggetto di stima, per un costo complessivo di circa **Euro 25.000,00**, come meglio specificato nella perizia tecnica.

Stato di occupazione:

Occupato

Spese condominiali:

Le spese condominiali ordinarie medie annue sono pari a circa Euro 500,00 (cinquecento,00).

Le spese condominiali scadute ed insolute relative al consuntivo 2022/2023 ed al preventivo 2023/2024 ammontano ad Euro 2.795,46 (duemilasettecentonovantacinque,46).

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **IS.VE.GI. S.R.L., ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** che provvederà con atto separato alla liberazione degli immobili (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità analogica avrà luogo innanzi al Professionista Delegato Avv. Rossella Ferrari

il giorno 30/01/2025 alle ore 14,00

nei locali del Tribunale di Parma, Piazzale Corte D'Appello n.1 – ultimo piano (presso l'Organismo di Mediazione), e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

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 perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di



qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi o relativi alla conformità catastale 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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Per il lotto sopra descritto, il prezzo-base per le offerte è di Euro 133.000,00= (centotrentatremila,00). Saranno ritenute efficaci le offerte non inferiori a Euro 99.750,00 (novantanovesettecentocinquanta,00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

- C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, vulture catastali.**
- D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.**
- E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 29/01/2025 alle ore 12.00.**
- F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.**
- G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online 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.**
- J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.**
- K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica**



<http://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.

L) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) 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 lo studio del Professionista Delegato Avv. Rossella Ferrari, sito a Parma Borgo Girolamo Cantelli n.11, nei seguenti orari dalle 9,00 – 12,00 e dalle 15,00 – 18,00, dal Lunedì al Venerdì compresi (tel. 0521677027; e-mail avv.rossella.ferrari@virgilio.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e scaricabile sul sito www.ivgparma.it);
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a "**Proc. es. n.21/2024 Prof. Del. Avv. Rossella Ferrari**" 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 (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza. Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è formulata ex art 571 c.p.c. da "procuratore legale", cioè da avvocato iscritto all'albo (non per persona da nominare) dovrà essere inserita nella busta la procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

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.

Pertanto all'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del



permesso di soggiorno in corso di validità, salvo quanto sopra indicato;

-in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato di iscrizione in C.C.I.A.A. o della visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

- M)** L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- N)** Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.
- O)** Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica 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 29/01/2025), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- P)** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q)** L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- R)** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- S)** All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. **IT 19 F 03332 12700 000002118565** acceso presso Banca Passadore & C. filiale di Parma, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- T)** All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);



- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

U) 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.

V) Il Professionista Delegato Avv. Rossella Ferrari, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate 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. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

- 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 Avv. Rossella Ferrari 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 **sessanta secondi (un minuto)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel 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 i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Allorché siano trascorsi al massimo **sessanta secondi (un minuto)** 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.

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

- W)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci giorni) dal Professionista Delegato, detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:
- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);
- ovvero
- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato Avv. Rossella Ferrari presso il suo studio in Parma Borgo Girolamo Cantelli n.11, nei seguenti orari dalle 9,00 – 12,00 e dalle 15,00 – 18,00, dal Lunedì al Venerdì compresi (tel. 0521677027; e-mail avv.rossella.ferrari@virgilio.it).
- X)** Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.
- Y)** L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita



comunicazione al Professionista Delegato.

Z) L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, deve espressamente dichiarare se intende esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

AA) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti 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 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Professionista Delegato al custode giudiziario.

BB) Art. 41. In caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993).

ULTERIORI INFORMAZIONI OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del "Manuale Utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del "Manuale delle modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

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

PUBBLICITÀ

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma** con sede in via Traversante San Leonardo n. 13/A. Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad 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 a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato



- dell'immobile;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.

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

Parma, 21 ottobre 2024

Il Professionista delegato Avv. Rossella Ferrari

