

## **TRIBUNALE DI PARMA**

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 86/2020

### **AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Elena Piazza, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Parma, Delegata dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma Dott. Salvatore Di Carluccio, con ordinanza del 15 novembre 2024, alle operazioni di vendita 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 08 maggio 2025, alle ore 15:00, nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma (PR), Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Ufficio della Mediazione), avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni.**

#### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**“LOTTO 1 (UNO)”**.

***Indirizzo:***

immobili siti nel **Comune di Tornolo (PR)**, nel circondario del capoluogo comunale, in particolare lungo Via Lusardi e nelle vicinanze della località denominata “Ronchetto”.

***Diritto reale pignorato e tipologia di immobile:***

diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) dei seguenti beni:

- a) Edificio ex rurale (catastalmente classificato come unità collabente), inserito nel nucleo abitato di “Case Lusardi”;
- b) Terreni di diversa natura (inseriti nel foglio 48, mappali 1270, 599, 638, 579, 691) posti lungo la Via Lusardi o nelle sue vicinanze;
- c) Terreno di diversa natura (inserito nel foglio 50, mappale 89) posto ad Est di “Case Lusardi”;
- d) Terreni di diversa natura (inseriti nel foglio 51, mappali 67, 56, 83, 74) posti nelle vicinanze della località denominata “Ronchetto”.

***Caratteristiche generali dell'immobile e caratteristiche della zona di ubicazione:***

- a) L'edificio ex rurale (foglio 48, mappale 1269) è posto nell'antico nucleo abitato di “Case Lusardi”, a valle del paese di Tornolo; vi si accede attraverso un passaggio (censito al C.T., foglio 48, mappale 571, che non è oggetto della presente procedura esecutiva) comune ai mappali 1269 e 573 (ragioni di terzi).

L'edificio è classificato come “unità collabente” e versa in condizioni fatiscenti, in pessimo stato di conservazione e strutturale. L'unico intervento di manutenzione straordinaria è stato eseguito nell'anno 2000 e solo su una minima parte della copertura. Il fabbricato si compone di un locale cantina al piano primo sottostrada; un piano terreno; un piano primo.

Si precisa che a ridosso dell'edificio sono state realizzate una baracca in legno e (sul lato sud) un portichetto, che risultano abusivi e come tali andranno rimossi.

- b) Terreni inseriti nel foglio 48:

- i mappali 1270 e 599 individuano appezzamenti di terreno diversa natura, formanti un unico corpo di forma irregolare, posti a Sud del predetto edificio e ricompresi tra la Via



Lusardi ed il Rio Ferrario; sono attraversati da una canadella che confluisce le acque anche di fognatura nel rio stesso;

- i mappali 638, 579, 691 individuano appezzamenti di terreno di diversa natura, formanti un unico corpo di forma irregolare, ricompresi tra il Rio Ferrario e la Strada Comunale Pantano Lucchi.

c) Terreno inserito nel foglio 50:

- il mappale 89 corrisponde ad un appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura bosco ceduo, ad Est di “Case Lusardi” e vicino alla località “Cà Dubè”.

d) Terreni inseriti nel foglio 51:

- i mappali 67 e 83 sono appezzamenti di terreno di differente natura (bosco ceduo e castagneto frutto), formanti un unico corpo di forma irregolare, posti nelle vicinanze della località denominata “Ronchetto”;

- il mappale 56 è un appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura bosco ceduo, posto tra le località “Bora” e “Ronchetto”;

- il mappale 74 è un appezzamento di terreno anch'esso di forma irregolare, di natura bosco ceduo, posto tra le località “Bora” e “Ronchetto”.

**Superficie:**

◆ Edificio ex rurale classificato come “unità collabente”: superficie lorda stimata in circa 198,00 mq (per motivi di sicurezza non è stato possibile eseguire un rilievo plano-altimetrico dell'edificio);

◆ Terreni insistenti nei fogli 48, 50, 51, di seguito suddivisi per “qualità catastale”:

- terreni con qualità catastale “seminativa” complessivamente 8.578 mq (foglio 48: mappale 1270 di mq 5.738, mappale 638 di mq 1.390, mappale 691 di mq 1.450).

- terreni con qualità catastale “bosco ceduo”, complessivamente 10.158 mq (foglio 48: mappale 599 di mq 940;

foglio 50: mappale 89 di mq 5.420; foglio 51: mappale 67 di mq 3.200, mappale 56 di mq 2.180, mappale 74 di mq 5.120).

- terreni con qualità catastale “castagneto frutto”, complessivamente 17.530 mq (foglio 48: mappale 579 di mq 900;

foglio 51: mappale 83 di mq 16.630).

**Confini:**

I mappali 1270, 1269 (unità collabente), 599 del foglio 48, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano con: mapp. 571 (passaggio comune a più edifici); mapp. 573 e mapp. 574 (ragioni di terzi); Rio Ferrario; Via Lusardi.

I mappali 638, 579, 691 del foglio 48, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano con: mapp. 1019 e mapp. 617 (ragioni di terzi); mapp. 627 (ragioni di terzi); mapp. 629 (ragioni di terzi); Rio Ferrario; Strada Comunale Pantano Lucchi; mapp. 637 (ragioni di terzi); mapp. 615 (ragioni di terzi).

Il mappale 89 del foglio 50, partendo da Nord in senso orario confina con: Rio Ferrario; mapp. 88 (ragioni di terzi); mapp. 407 (ragioni di terzi); mapp. 117 (ragioni di terzi); Rio della Madonna del Faggio.

I mappali 67 e 83 foglio 51, costituenti un unico corpo, partendo da Nord in senso orario confinano con: mapp. 60 e mapp. 61 (ragioni di terzi); mapp. 84 (ragioni di terzi); mapp. 239



–mapp. 240 – mapp. 98 (ragioni di terzi); mapp. 95 (ragioni di terzi); mapp. 82 (ragioni di terzi); mapp. 31 (ragioni di terzi); Rio Ferrario.

Il mappale 56 del foglio 51, partendo da Nord in senso orario confina con: mapp. 54 (ragioni di terzi); piccolo rio e più oltre mapp. 57 (ragioni di terzi); mapp. 66 (ragioni di terzi).

Il mappale 74 del foglio 51, partendo da Nord in senso orario confina con: mapp. 66 (ragioni di terzi); piccolo rio e più oltre mapp. 75 (ragioni di terzi); mapp. 90 (ragioni di terzi); mapp. 73 (ragioni di terzi).

#### ***Estremi catastali:***

I beni sono individuati e/o censiti al **Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Tornolo (PR)** in tre distinti fogli tra di loro confinanti:

#### ***Catasto Fabbricati***

- **foglio 48, mappale 1269**, categoria F/2, sito in Via Lusardi sn, piano S1-T-1;

#### ***Catasto Terreni***

- **foglio 48, mappale 1269**, “ente urbano”, superficie 182 mq (sedime edificio collabente);
- **foglio 48, mappale 1270**, qualità seminativo, classe 2, superficie 5.738 mq, reddito dominicale € 10,37, reddito agrario € 19,26;
- **foglio 48, mappale 599**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 940 mq, reddito dominicale € 0,87, reddito agrario € 0,15;
- **foglio 48, mappale 638**, qualità seminativo, classe 2, superficie 1.390 mq, reddito dominicale € 2,51, reddito agrario € 4,67;
- **foglio 48, mappale 579**, qualità castagneto frutto, classe 2, superficie 900 mq, reddito dominicale € 0,70, reddito agrario € 0,19;
- **foglio 48, mappale 691**, qualità seminativo, classe 3, superficie 1.450 mq, reddito dominicale € 1,87, reddito agrario € 4,12;
- **foglio 50, mappale 89**, qualità bosco ceduo, classe 1, superficie 5.420 mq, reddito dominicale € 5,60, reddito agrario € 1,12;
- **foglio 51, mappale 67**, qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 3.200 mq, reddito dominicale € 2,97, reddito agrario € 0,50;
- **foglio 51, mappale 83**, qualità castagneto frutto, classe 3, superficie 16.630 mq, reddito dominicale € 8,59, R.A. € 2,58;
- **foglio 51, mappale 56**, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 2.180 mq, reddito dominicale € 0,45, reddito agrario € 0,11;
- **foglio 51, mappale 74**, qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 5.120 mq, reddito dominicale € 3,44, reddito agrario € 0,53.

#### ***Conformità Edilizia:***

Stando a quanto verificato dall’esperto stimatore, il vecchio edificio “ex rurale” che insiste sul mappale 1269 del foglio 48 è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967.

Al fine di limitare, per quanto possibile, i danni provocati dall’età e dall’abbandono, in data 02/03/2000 il Comune di Tornolo ha rilasciato “Autorizzazione per l’esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o modesta incidenza urbanistica” n. 02/2000, con la quale ha autorizzato l’esecuzione di detti lavori.

L’edificio è classificato come “unità collabente”; non sono state reperite planimetrie depositate in Comune, o catastali, per cui l’esperto stimatore non ha potuto esprimersi sulla conformità edilizia.



In ogni caso, le porzioni esterne sono abusive e da rimuovere in quanto:

– nella mappa d’impianto del foglio 48 del Catasto Terreni, il portichetto sul lato Sud ed il corpo in legno sul lato Est non sono presenti nell’allora mappale 572 (attualmente mappale 1269);

– dalle ricerche condanne presso il Comune di Tornolo non sono emersi titoli edilizi che ne giustificano la presenza.

Oltre a rimuovere i predetti manufatti, si dovrà procedere al rifacimento del Tipo Mappale e dell’elaborato planimetrico.

Si precisa che l’esperto stimatore non ha potuto eseguire un rilievo plano-altimetrico dell’edificio, a causa del crollo di alcuni solai e delle gravi lesioni a carico delle murature e delle scale.

#### ***Destinazione Urbanistica:***

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Tornolo in data 1/04/2022 ed acquisito agli atti della procedura esecutiva, risulta che i beni costituenti il “Lotto 1” sono così classificati:

◆ Foglio 48:

- mappale 1269 (già 572): Restauro e risanamento conservativo di tipo B (RB);
- mappale 1270 (parte): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua;
- mappale 1270 (parte): Zone agricole – Predisposte al dissesto;
- mappale 599 (intero): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua;
- mappale 579 (intero): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua;
- mappale 638 (intero): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua;
- mappale 691 (intero): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua.

◆ Foglio 50:

- mappale 89 (parte): Aree interessate da rischi naturali – 2.Zone a rischio di dissesto;
- mappale 89 (parte): Sistema ambientale – Zone di tutela di laghi, bacini e corsi d’acqua.

◆ Foglio 51:

- mappale 56 (intero): Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- mappale 67 (intero): Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- mappale 74 (intero): Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo;
- mappale 83 (intero): Sistema ambientale – Sottosistema forestale boschivo.

#### ***Precisazioni:***

L’accesso ad alcuni dei terreni avviene in virtù di servitù di passaggio, come indicato nei titoli di provenienza (si richiama l’integrazione dell’esperto stimatore depositata il 29/11/2023).

#### ***Stato di possesso:***

Con ordinanza del 22 settembre 2022 il Giudice dell’esecuzione ha disposto la liberazione degli immobili costituenti il “Lotto 1”.

\*\*\*\*\*

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 22 settembre 2022 il Giudice dell’esecuzione ha disposto la liberazione degli immobili costituenti il “Lotto 1”.

Si rende noto, fin da ora, che, ove occorra, 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

### **MODALITÀ 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 alla sottoscritta Professionista Delegata Avv. Elena Piazza il giorno 08 maggio 2025, alle ore 15:00, nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Ufficio della 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 nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul portale nazionale [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul sito del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).**

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili **si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore che risultano dall'elaborato di stima** (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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**B) *Prezzo base per le offerte.***



Per il “**LOTTO n. 1**” sopra descritto **il prezzo base per le offerte è di Euro 16.875,00 (euro sedicimilaottocentotettantacinque/00).**

**Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 12.656,25 (euro dodicimilaseicentocinquantasei/25)**, pari al prezzo base 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 è soggetta ad **imposta di registro** (esente I.V.A.).

**D)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri previsti dall’art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l’immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall’art. 2 comma 7 del D.M. 227/15, rimangono a carico dell’aggiudicatario il 50% dell’onorario dovuto al professionista delegato per l’attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

**E) Il termine ultimo per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12:00 del giorno mercoledì 07 maggio 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 della Professionista Delegata Avv. Elena Piazza, sito in Parma (PR), strada Farini n. 35 (scala A, 4° piano - interno 8), nei seguenti orari dalle 9,00 alle 12,20 e dalle 15,00 alle 18,30, dal Lunedì al Venerdì compresi (tel. 0521-233442; email: elena.piazza@sbblex.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](http://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. aggiornato a non più di dieci giorni antecedenti l’udienza, dal 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.

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).

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.

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. 86/2020 RGE Professionista Delegato Avv. Elena Piazza”** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

Coloro che hanno formulato l'offerta analogica-cartacea partecipano comparendo 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](http://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](mailto: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 mercoledì 07 maggio 2025), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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 della C.C.I.A.A. aggiornato a non più di dieci giorni antecedenti l'udienza, dal 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;

- 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.

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 **BANCA PASSADORE S.P.A. (filiale di Parma) avente IBAN: IT89S033321270000002118241**, 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 presentato offerta con modalità cartacea e che siano personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno 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 è restituita:

- all'offerente telematico non aggiudicatario, la cauzione sarà 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 e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato,**



- mediante versamento sul conto corrente bancario acceso presso BANCA PASSADORE S.P.A. (filiale di Parma) avente IBAN: IT89S033321270000002118241, con causale “Versamento cauzione”,

oppure

- mediante deposito di assegno circolare non trasferibile, intestato a “Procedura esecutiva n. 86/2020 Professionista Delegato Avv. Elena Piazza”, da depositarsi presso i locali dello studio del Professionista Delegato Avv. Elena Piazza, sito in Parma (PR), strada Farini n. 35 (scala A, 4° piano - interno 8), 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 è tenuto altresì al pagamento degli oneri tributari conseguenti all’acquisto del bene che saranno tempestivamente comunicati successivamente all’aggiudicazione.

**R)** 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.

**S)** 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.

**T)** 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.

**U)** 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](http://www.ivgparma.it), [www.astalegale.net](http://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; fax: 0521/799303) ha l'incarico, tra l'altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

Parma, li 24/02/2025

**La professionista delegata**  
**avv. Elena Piazza**  
(Firmato digitalmente)

