

TRIBUNALE DI PARMA
Esecuzione immobiliare R.G.E. 56/2024
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. Michele Calandrucchio, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione in data 29.11.2024 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:

COMUNE DI SORBOLO MEZZANI (PR), VIA XXV APRILE, N. 58.

È oggetto della presente perizia un'unità immobiliare adibita ad uso di civile abitazione posta al piano terzo, composta da un ingresso, un locale cucina, un bagno e due camere - di cui una con balcone - e soggiorno anch'esso con balcone, con annesso vano di cantina al piano seminterrato.

Diritto reale pignorato e immobile: 1/1 della Piena Proprietà.

Superficie commerciale complessiva: la superficie commerciale complessiva è 86 mq (Superficie commerciale appartamento: 79,04 mq circa Superficie commerciale cantina: 4,68 mq circa).

Confini: l'appartamento confina: - a nord con proprietà di terzi e con vano scala comune; - a est e ovest con vano scala e con area cortilizia comuni; per la cantina confina: - a sud: con area cortilizia comune; - a nord e a est: con corridoio comune e con proprietà di terzi; - a ovest: con proprietà di terzi.

Estremi catastali: l'immobile è così censito al N.C.E.U. di Sorbolo Mezzani:

- foglio 29, mappale 1881 (già mappale 619), subalterno 7, piano 3-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 mq, superficie catastale totale 86 mq (escluse aree scoperte 85 mq), rendita catastale euro 529,37.

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

VERIFICA DI CONFORMITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.

L'Esperto Estimatore, Ing. Gian Luigi Capra, nella Relazione di Stima del 25.10.2024 allegata in atti e che si intende qui integralmente richiamata, ha condotto verifiche presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Sorbolo, e ha rinvenuto i seguenti provvedimenti urbanistici:

- CILA-S del 31/12/2022 protocollo n.17228 per intervento di "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici" intestato a Condominio "Delle Rose" via XXV Aprile 58;

- Fine lavori CILA-S del 13/11/2023 protocollo n.28129 per intervento di "Accesso agli incentivi statali previsti dalla legge 17 luglio 2020, n.77, superbonus 110 per cento per interventi di efficienza energetica o interventi antisismici" intestato a Condominio "Delle Rose" via XXV Aprile 58;

- Comunicazione del 23/07/2002 per opere interne prot. n. 7982 intestato a Sanna Mauro;

- Licenza edilizia n.111 del 24/12/1960 relativa alla costruzione di fabbricato condominiale.

VARIAZIONI CATASTALI:

Dai controlli catastali risulta che i beni sono correttamente distinti, con le relative provenienze.

I beni oggetto di esecuzione sono così censiti al

CATASTO FABBRICATI

N.C.E.U. di Sorbolo Mezzani:

- foglio 29, mappale 1881, subalterno 7, ubicato in Via Venticinque Aprile n. 58, piano catastale 3 - S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 86 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 85 mq, rendita catastale euro 529,37.

Dati derivanti da: Catasto Sorbolo-Mezzani -Variazione territoriale del 01/01/2019 in atti dal 15/05/2019- Legge Regionale n.18 del 05/12/2018 proveniente dal Comune di Sorbolo (I845); trasferito al Comune di Sorbolo Mezzani (M411). (n.9/2019). Annotazioni: proviene da variazione territoriale dal foglio 29 del Comune di Sorbolo. Catasto Sorbolo: Variazione del 10/09/2009 Pratica n. PR0219846 in atti dal 10/09/2009 Bonifica Identificativo Catastale (n.



28931.1/2009) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella Ceu. Sez. fgl 29 pla 619 sub 7 per allineamento mappe; impianto meccanografico del 30/06/1987, Voltura del 05/10/1982 in atti dal 12/10/1987 (n. 04/02/2003 Pratica n. 24987 in atti dal 04/02/2003 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 6558.1/2003) Variazione del 10/09/2009 Pratica n. PR0219846 in atti dal 10/09/2009 Bonifica Identificativo Catastale (n. 28931.1/2009) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella Ceu. Sez. fgl 29 pla 619 sub 7 per allineamento mappe Variazione Toponomastica del 20/01/2016 Pratica n. PR0012235 in atti dal 20/01/2016 Variazione Toponomastica Derivante Da Aggiornamento Ansc (n. 8160.1/2016); Impianto meccanografico del 30/06/1987, Voltura del 05/10/1982 in atti dal 12/10/1987 (n. 7688/1982); Istrumento (Atto Pubblico) del 04/09/1990 in atti dal 07/03/1994 (n. 16603.1/1990 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni del 04/02/2003 Pratica n. 24987 in atti dal 04/02/2003 Diversa Distribuzione Degli Spazi Interni (n. 6558.1/2003) Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) Variazione Nel Classamento del 09/02/2004 Pratica n. PR0020060 in atti dal 09/02/2004 Variazione Di Classamento (n. 3321.1/2004) Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) Variazione del 10/09/2009 Pratica n. PR0219846 in atti dal 10/09/2009 Bonifica Identificativo Catastale (n. 28931.1/2009) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella Ceu. Sez. fgl 29 pla 619 sub 7 per allineamento mappe Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94); Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/02/2003, prot. n. 000024987.

CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

L'Esperto Estimatore ha accertato la corrispondenza fra la situazione dichiarata a Catasto e la situazione rilevata a seguito di sopralluogo.

L' Esperto Estimatore ha dichiarato che non vi sono difformità presenti nello stato di fatto relativamente alle planimetrie di progetto conservate nell'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Sorbolo.

Precisazioni:

EVENTUALI PERTINENZE E ACCESSORI

Pertinenze: è di pertinenza dell'appartamento la cantina, al piano seminterrato.

Accessori: l'area cortilizia con posti auto, interamente asfaltata, comune a tutti i condomini.

EVENTUALI MILLESIMI DI PARTI COMUNI

I millesimi riferiti all'immobile oggetto di esecuzione sono complessivamente di 110,20.

L'Esperto Estimatore ha precisato di aver rinvenuto tale precisazione dal consuntivo di spesa del condominio riferibile alla gestione 01/06/2023 – 31/05/2024 fornito dall'Amministratore.

SPESE CONDOMINIALI:

L'Esperto Estimatore di seguito specificato le spese condominiale:

Le spese di gestione ordinaria per l'esercizio dal 01/06/2024 al 31/05/2025 ammontano a € 2.583,77, su cui grava l'importo di € 1.769,23 a saldo della gestione precedente.

Il consuntivo per le spese di gestione straordinaria per lavori Superbonus 110% oltre extra per il periodo dal 01/06/2023 al 31/05/2024 riferito alla proprietà dell'immobile sono pari a € 457,11.

In data 28/06/2024 sono state deliberate dall'assemblea condominiale, spese straordinarie afferibili a lavori sul basamento e alle facciate dell'ingresso principale.

Il riparto di spesa mostra che la quota a carico della proprietà ammonta a € 426,13.

Spese condominiali scadute ed insolute nell'anno in corso e nell'anno precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. Att. C.c.) alla data della Relazione di Stima per la quota delle spese condominiali ordinarie e straordinaria sono pari a: - quote ordinarie già scadute: € 2.043,77 (di cui € 1.769,23 quale saldo passivo al 31.05.2024) - quote straordinarie legate ai lavori Superbonus 110%: 457,11 € - quote straordinarie legate ai lavori relativi al basamento delle facciate: € 428,13, per un totale complessivo al 14.10.2024 di € 2.929,00.

VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



Come indicato nella Relazione di Stima non esistono vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, comportanti preclusioni dello stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni. Rimarranno a carico dell'acquirente i diritti, obblighi ed oneri derivanti dal condominio e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio quali previste dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'appartamento, come emerge dalla Relazione di Stima, in generale è in discreto stato manutentivo. Si richiama quanto più dettagliatamente specificato dall'Esperto Estimatore con Relazione di Stima del 25.10.2024.

Stato di occupazione:

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

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e verrà liberato con provvedimento emesso contestualmente al decreto di trasferimento.

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. Michele Calandrucchio, il giorno 06 marzo 2025 alle ore 14,00, nei locali del Tribunale di Parma, presso Organismo di Mediazione, ultimo piano, Piazzale Corte d'Appello n. 1 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 Esperto Estimatore (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 Estimatore. 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) Il Prezzo base per le offerte dell'unico lotto è di euro 101.000,00 (centounmila/00). E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato, ovvero un'offerta non inferiore ad euro 75.750,00 (settantacinquemilasettecentocinquanta/00), ma l'Ufficio si riserva ex art. 572 c.p.c.



di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

Si rende noto che la vendita non è soggetta ad I.v.a. ma alle imposte di legge.

- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 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, volture 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 05 marzo 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. Michele Calandrucchio, sito in Parma, Borgo Felino n. 31, nei seguenti orari dalle 10.00 alle 17,00 dal Lunedì al Venerdì compreso (tel. 0521-956882 e-mail: michele.calandrucchio@mcplegal.it; Pec: avv.michele.calandrucchio@pec.giuffre.it), e comunque non oltre le ore 12.00 del giorno 05 marzo 2025 una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato, in bollo, predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie, lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.ivgparma.it e www.adv-parma.it);
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a **“Proc. es. n. 56/2024 Avv. Michele Calandrucchio”** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (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.
- assegno circolare a titolo di cauzione.

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 05 marzo 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, overosia 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 acceso presso Banca Passadore, sede di Parma, intestato alla procedura esecutiva RGE 56/2024 Tribunale di Parma alle seguenti coordinate Iban **IT70Y033321270000002118627**, 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, 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 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 esecutiva imm. n. 56/2024 Tribunale di Parma, accesso presso Banca Passadore, sede di Parma, alle seguenti coordinate bancarie: IBAN **IT70Y033321270000002118627**;

ovvero

- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato Avv. Michele Calandruccio, presso lo studio di quest'ultimo in Parma, Borgo Felino n. 31.

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) 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, 19 dicembre 2024



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

