TRIBUNALE DI PIACENZA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 75/2022 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto dottor **Massimiliano Cantarelli, notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa in data 4 maggio 2026 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 n. 3
Indirizzo:
Nel Comune di Gazzola (PC), Località Rivalta, Via Enrico Millo snc.
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero su:
fabbricato di civile abitazione (in perizia denominato "Villa nuova"), disposto sui piani seminterrato e rialzato, così composto:
- al piano seminterrato: sei cantine, locale caldaia, ripostiglio e autorimessa;
- al piano rialzato: portico, soggiorno (con soppalco al primo piano), cucina, nove camere, sei bagni, cinque disimpegni, lavanderia e balcone,

con ampia area di pertinenza su cui insistono un campo da calcio, un fabbricato spogliatoi elevato di un piano fuori terra e un portico/barbecue.
Il perito ha precisato che il terreno attualmente occupato dal campo da calcio e dal fabbricato spogliatoi è edificabile.
Superficie commerciale complessiva:
Fabbricato "Villa nuova": mq. 776 circa, oltre giardino.
Terreno edificabile su cui insistono il campo da calcio e il fabbricato spogliatoi: mq. 3.777 .
Portico/barbecue: mq. 7 circa.
Confini:
Quanto sopra descritto confina, con riferimento alla mappa di Catasto Terreni, da nord in senso orario, con particella 137, particella 139 (strada), particelle 101, 16 e strada vicinale.
Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Gazzola, Foglio 19:
particella 316, subalterno 2, piano S1-T-1, categoria A/8, classe 3, vani 21,5, superficie catastale totale mq. 612, rendita Euro 3.053,55;
particella 316, subalterno 3, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 132, superficie catastale totale mq. 159, rendita Euro 422,67;
particella 316, subalterno 1, piano T, bene comune non censibile,
con corrispondenza in Catasto Terreni al Foglio 19, particella 316, ente urbano di mq. 7.640.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione di quanto sopra descritto è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune di Gazzola:
- con riferimento alla Villa nuova: concessione edilizia n. 1168 del 24 gennaio 1989 e variante n. 1343 del 13 luglio 1991; non è stato rinvenuto certificato di abitabilità;
- con riferimento al campo da calcio: concessione edilizia n. 1182 dell'8 maggio 1989; non è stato rinvenuto certificato di agibilità.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria.
Non emergono difformità edilizie relative alla Villa nuova e al campo da calcio.

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

Non sono stati rinvenuti titoli edilizi per il fabbricato spogliatoi e per il portico/barbecue; tale difformità edilizia è sanabile a cura e spese della parte aggiudicataria.
Stato di occupazione:
Libero.

* * *

Per visionare gli immobili e per informazioni circa lo stato di occupazione e l'esistenza di eventuali contratti di affitto/locazione, si può contattare il Custode Giudiziario Avv. Martina Fumi (tel. 348 6385618; email: fumimartina@gmail.com).
Le richieste di appuntamento dovranno essere inoltrate esclusivamente utilizzando il portale http://venditepubbliche.giustizia.it, personalmente ovvero contattando il Custode perché vi provveda.

* * *

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 telematica asincrona avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 10 febbraio 2027 alle ore 15.30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE

Le offerte di acquisto potranno essere presentate **entro le ore 12.30 del giorno 9 febbraio 2027** esclusivamente in forma TELEMATICA, secondo le previsioni della Sezione 2° del presente avviso per la disciplina delle offerte presentate in forma TELEMATICA.

Sezione 1°

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); e che, unitamente agli allegati, sarà reperibile tramite i collegamenti riportati sul sito del Tribunale di Piacenza nell'area dedicata alle vendite giudiziarie e nella scheda del lotto di vendita pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia, sul portale nazionale www.astalegale.net, nonché sul sito del Gestore della vendita telematica 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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni).

B) 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).

C) La vendita forzata, avendo natura pubblicistica, 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.

D) **Per il <u>lotto n. 3</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 363.890,07 (trecentosessantatremilaottocentonovanta/07)**

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 272.917,55 (duecentosettantaduemilanovecentodiciassette/55) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

E) Si rende noto che la vendita non è soggetta ad I.v.a.**,** ad eccezione della vendita dell'area edificabile del Lotto n. 3, soggetta ad I.v.a.

F) Saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre al prezzo di aggiudicazione del bene, anche gli oneri notarili previsti dal D.M. 227/2015; 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); sono a carico dell'aggiudicatario solo gli oneri fiscali.

G) Le offerte telematiche possono essere presentate da:

a) chiunque personalmente, escluso il debitore e i soggetti per legge non ammessi;

b) mandatario in forza di procura notarile, generale o speciale;

c) avvocato, munito di procura ex art. 83 c.p.c., in nome e per conto del proprio rappresentato;

d) avvocato per persona da nominare.

In ogni caso, un soggetto presentatore non potrà rappresentare o presentare offerte per più di un offerente, a pena di esclusione dell'offerta stessa, salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

Potrà effettuare rilanci l'offerente personalmente ovvero il suo mandatario/procuratore in forza di mandato che specifichi il limite massimo che il rappresentante è autorizzato a offrire.

H) **Le cauzioni necessarie per partecipare alla gara (vedasi Sezione 3° e Sezione 2° punto 16) vanno accreditate dall'offerente su conto corrente bancario all'IBAN: IT84X 05156 12600 CC00000 46314.**

L'aggiudicatario dovrà versare su tale conto corrente bancario gli importi relativi al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento, e dovrà trasmettere copia del bonifico bancario all'indirizzo e-mail pc.esecuzioni@unaparma.it l'importo relativo al saldo prezzo e alle spese conseguenti al trasferimento saranno comunicati all'aggiudicatario al Suo indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata (ove disponibile) da indicarsi nel modulo dell'offerta.

I) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita asincrona saranno aperte ed esaminate il giorno fissato per l'asta tenuta dal Notaio Delegato ed alla presenza degli offerenti on line.

Le offerte di acquisto dovranno essere redatte e presentate esclusivamente con modalità telematica.

Sezione 2° – OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

1. Le offerte presentate telematicamente dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 artt.12 e segg. (si riporta il testo dell'articolo in calce alla presente sezione) e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

2. Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 e 579 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa:

a) Avvocato munito di apposita procura ex art. 83 c.p.c.;

b) Mandatario munito di procura notarile, generale o speciale (le necessarie procure dovranno essere allegate, in formato scansionato, all'offerta telematica, a pena di esclusione della stessa; non saranno ammesse integrazioni successive all'offerta);

c) Rappresentante legale delle persone incapaci e delle persone giuridiche.

In tutte le altre ipotesi c.d. "mero presentatore", l'offerta non sarà ritenuta valida.

In ogni caso un soggetto presentatore non potrà rappresentare o presentare offerte per più di un offerente,a pena di esclusione dell'offerta stessa, salva l'ipotesi di coniugi in comunione legale dei beni.

3. Le offerte di acquisto dovranno essere redatte utilizzando esclusivamente il modulo online reperibile all'interno del portale ministeriale (raggiungibile dall'annuncio pubblicato sul Portale

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

delle Vendite Pubbliche del Ministero http://venditepubbliche.giustizia.it ovvero sul portale del Gestore della vendita telematica **http://www.spazioaste.it**) e depositate inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

4. Le offerte telematiche di acquisto devono pervenire dai presentatori dell'offerta entro le ore 12.30 del giorno precedente all'esperimento di vendita.

5. 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, ovverosia 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).**

6. Per partecipare alle aste con modalità telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale **http://venditepubbliche.giustizia.it** e precompilare il modulo di presentazione offerta telematica, come descritto nel "Manuale utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. L'accesso al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche potrà avvenire inoltre attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita pubblicato sul sito del Gestore delle vendite telematiche: **http://www.spazioaste.it**

7. Il soggetto interessato deve dare - prima di procedere con l'inserimento dell'offerta - esplicito consenso al trattamento dei dati personali; dopo di che, potrà accedere alla maschera delle informazioni, in sola lettura, del lotto in vendita precedentemente selezionato.

8. L'utente prosegue con l'inserimento dei dati anagrafici del **presentatore dell'offerta (persona fisica o legale rappresentante di persona giuridica) indicando con particolare attenzione gli indirizzi di posta elettronica**. In particolare, l'utente deve essere obbligatoriamente in possesso di una propria PEC di cui al comma IV o al comma V dell'art. 12 D.M. 32/2015 utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni dal sistema.

9. Il presentatore dell'offerta potrà quindi proseguire con l'inserimento dell'offerta e del termine di pagamento indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha versato la cauzione nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

10. Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà obbligatoriamente confermarla; la conferma genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per l'invio della stessa completa e criptata criptata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.**

11. Il pagamento del bollo digitale può essere effettuato tramite la funzione Pagamento bolli digitali presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero **www.pst.giustizia.it.**

12. 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

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

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.
§ Si riporta il testo della norma:
"1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: 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; 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, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; 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 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
[omissis] (ove l'offerente risieda all'estero, vedi il comma 2 della citata disposizione)
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. [omissis] 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.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi [omissis]."

13. Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

14. 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.

15. In caso di malfunzionamento del dominio giustizia.it senza comunicazione ex art. 15 dm 32/15, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

16. Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita in forma telematica, deve versare una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta; la cauzione non può essere inferiore al 10% della cifra offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario sopra indicato alla Sezione 1, con la seguente causale: **"CAUZIONE OFFERTA Es. Imm. N. 75 - 2022" (usare il trattino e non il segno /)**

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

17. Il bonifico della cauzione deve risultare accreditato sul conto bancario su indicato entro le 12.30 del giorno precedente l'asta.

Per risultare accreditato sul conto corrente intestato alla procedura allo scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte, si consiglia di effettuare l'operazione almeno 5 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà inefficace e dunque esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte. L'offerente dovrà effettuare il bonifico in tempo utile affinché l'accredito avvenga entro il termine sopra indicato.

18. All'offerta telematica devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere allegati anche la copia del documento d'identità non scaduto e copia del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta telematica la copia del certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 10 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 viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta (contabile del versamento).
- 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 rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio).

19. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica le credenziali di accesso alla propria area riservata e un invito a connettersi al portale. Lo stesso invito verrà trasmesso dal gestore della vendita telematica al recapito telefonico eventualmente indicato dall'offerente nel modulo di offerta telematico.

20. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02 800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Sezione 3° – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

1. Le buste telematiche saranno aperte, alla presenza eventuale delle parti, dei loro avvocati e dei creditori iscritti non intervenuti, il giorno all'ora e nel luogo sopra indicati; eventuali ritardi sui

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno. Le parti possono presenziare alle operazioni di vendita mediante connessione da remoto ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015.

2. Il Professionista Delegato procederà all'apertura delle buste telematiche depositate dagli offerenti, verificando la ritualità delle offerte e dichiarando l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte, ex art. 571 c.p.c., pervenute oltre il termine stabilito o inferiori di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o in caso di omesso versamento della cauzione, e successivamente darà inizio alle operazioni vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita **http://www.spazioaste.it**, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS; qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a **gara sull'offerta più alta, che avrà durata di giorni 7 a partire dalla data e ora del suo inizio,** con proroga automatica alla stessa ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere in giorni festivi.

3. Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; **le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00 ed a Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a € 50.000,00.**

4. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al termine, prorogato se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo.

5. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal Professionista Delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà la vendita a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

6. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando la relativa **procura, rilasciata in data non successiva alla vendita** stessa.

7. Ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

8. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

In caso di unica offerta inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza in misura non superiore ad un quarto, il Professionista Delegato, valutate le circostanze del caso concreto (prezzo

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

raggiunto, numero dei tentativi di vendita, interesse mostrato per il bene da potenziali acquirenti, ecc.), deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesione degli offerenti, l'aggiudicazione spetta al maggior offerente. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta.

9. L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito del saldo prezzo è di 120 giorni dall'aggiudicazione.** Entro lo stesso termine dovrà essere trasmessa all'Ufficio Notarile Associato la documentazione attestante l'avvenuto versamento dei suddetti importi.

10. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone espressa comunicazione al Notaio delegato.

11. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati.

12. La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi 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.

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;

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;

2. 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;

3. 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 Notaio 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.astegiudiziarie.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'Avv. Martina Fumi (tel. 348 6385618; email: fumimartina@gmail.com)
con l'incarico, tra l'altro di:

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85

- 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 comma 10 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, 24 novembre 2026

Il Notaio delegato Massimiliano Cantarelli

Firmato Da: MASSIMILIANO CANTARELLI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 4e8d4f7be946cf1bdfd017a841e57adc223f3a85