

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 155/2022 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto dottor **Guido Almansi, notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 23 maggio 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 n. 1

Indirizzo:

Nel Comune di Berceto (PR), Località Tugo, Via Nazionale n. 33.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare ad uso industriale, comprensivo di:

A) un edificio prefabbricato indipendente elevato di un solo piano fuori terra, costituito da un ampio locale;

B) una cabina elettrica all'interno della quale si distinguono due porzioni (particelle 116 e 115), delle quali solo la porzione est, identificata con la particella 115, è oggetto di trasferimento;

C) un fabbricato principale costituito da tre porzioni:

c.1) porzione nord della struttura prefabbricata, elevata di un solo piano fuori terra, composta da un unico ambiente ad uso laboratorio;

c.2) porzione sud della struttura prefabbricata, disposta sui piani terreno e secondo (al quale si accede tramite scala interna al primo piano, facente parte della porzione di cui oltre alla lettera c.3), così composta:

- al piano terreno: vari locali per lavorazioni (celle, confezionamento, abbattitore, carico/scarico);

- al secondo piano: unico locale ad uso laboratorio/uffici;

c.3) terza porzione - al grezzo - con strutture realizzate in opera in c.a., che comprende l'intercapedine tra l'edificio prefabbricato e il muro di contenimento esistente e un'appendice a est, all'interno della quale si trova la scala di collegamento tra i piani e la predisposizione di un vano ascensore, oltre a locali accessori (bagni e spogliatoi);

il tutto con area cortilizia pertinenziale;

D) terreni in parte adiacenti alla particella 71, su cui sorgono gli edifici, e in parte nei dintorni (con precisazione che alcuni terreni hanno una destinazione d'uso produttivo - con capacità edificabile residuale, a seguito delle demolizioni prospettate, calcolata dal perito in mq. 3592 -, mentre altri terreni hanno una destinazione d'uso non produttivo, verde o agricolo).

Superficie commerciale complessiva:

Fabbricato A mq. 457

Fabbricato B mq. 13,5

Fabbricato C mq. 1.326 (al netto delle demolizioni per sanare l'immobile)

Terreni mq. 16.025 circa

Confini (con riferimento alla mappa catastale):

Le particelle 26, 27, 37 e 71 confinano nell'insieme (*con la precisazione che internamente alla particella 71 si trova la particella 116, interclusa, non oggetto di trasferimento*): a nord con particella 20; a est con Rio Martino; a sud con strada, particelle 38, 125, 126, 88 e 80; a ovest con beni di altro foglio di mappa.

La particella 115 confina: a nord, est e sud con particella 71; a ovest con particella 116.

La particella 39 confina: a nord e ovest con strada; a est con Rio Martino; a sud con particella 40.

Le particelle 53 e 54 confinano nell'insieme: a nord con particella 52; a sud-est con strada; a ovest con particelle 73, 111, 132 e 133.



La particella 87 confina a est con strada comunale e con particella 38 su più lati.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92:

particella 71, subalterno 1, piano T-1-2, categoria D/7, rendita Euro 10.200,00;

particella 115, piano T, categoria D/1, rendita Euro 53,71;

con corrispondenza in Catasto Terreni al foglio 92:

particella 71, ente urbano di mq. 8.673 (comprensiva della particella 84 di mq. 16, soppressa);

particella 115, ente urbano di mq. 14;

Catasto Terreni del Comune di Berceto, foglio 92:

particella 26, pascolo, cl. 2, mq. 2.390, R.D. Euro 0,74, R.A. Euro 0,37

particella 27, seminativo, cl. 3, mq. 7.830, R.D. Euro 8,09, R.A. Euro 20,22

particella 37, seminativo, cl. 3, mq. 1.140, R.D. Euro 1,18, R.A. Euro 2,94

particella 39, pascolo, cl. 2, mq. 2.720, R.D. Euro 0,84, R.A. Euro 0,42

particella 53, seminativo, cl. 3, mq. 340, R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,88

particella 54, pasc cespug, cl. 1, mq. 1.550, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,24

particella 87, seminativo, cl. 3, mq. 55, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,14.

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

L'edificazione del primo nucleo è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

Il perito ha reperito presso il Comune di Berceto i seguenti titoli edilizi abilitativi:

a) relativamente all'edificio A: concessione edilizia n. 10/1987 del 29 gennaio 1987 e successiva variante n. 178/88 del 28 aprile 1988, inerenti la costruzione dell'edificio; in data 21 luglio 1993 è stata rilasciata autorizzazione di agibilità - pratica n. 17/93;

b) relativamente all'edificio B: concessione edilizia n. 48/90 del 27 giugno 1990 e successiva variante n. 37/91 del 14 dicembre 1991, inerenti la demolizione e ricostruzione della cabina elettrica;

c) relativamente all'edificio C:

- concessione edilizia in sanatoria n. 407/89 del 15 novembre 1989 (rilasciata a seguito di domanda del 30 settembre 1986) riferita al fabbricato originario che sorgeva al posto dell'attuale edificio C, con relativa autorizzazione di abitabilità e agibilità n. 407/89 in pari data;

- permesso di costruire n. 2/2011 - pratica SUAP n. 4/2011 del 22 febbraio 2011;

- S.C.I.A. in sanatoria, per demolizione e ricostruzione dell'edificio, pratica n. 33 del 16 novembre 2018. Detta S.C.I.A. in sanatoria è stata sospesa con comunicazione del Comune di Berceto del 29 novembre 2018 prot. n. 6677, per richiesta di integrazioni; tale pratica è da ritenersi archiviata.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore:

- quanto all'edificio A: non emerge alcuna difformità catastale; emergono difformità edilizie sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria;

- quanto all'edificio B: non emerge alcuna difformità catastale né alcuna difformità edilizia;

- quanto all'edificio C: il perito evidenzia numerose criticità del sito e derivanti vincoli conseguenti, dovuti al fatto che il sito ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico e che sul lato est scorre il Rio Martino. Per le problematiche rilevate e le possibili sanatorie, si rimanda alle descrizioni e valutazioni contenute nella perizia di stima.

Salvo modifiche agli strumenti urbanistici successive alla perizia di stima, in base al Certificato di destinazione urbanistica n. 44/2023 rilasciato dal Comune di Berceto in data 2 novembre 2023 gli appezzamenti di terreno hanno la seguente destinazione urbanistica:

- ambiti urbani consolidati e zona B4 residenziale a verde privato (quanto alle particelle 39, 53 e 54);

- ambiti urbani consolidati e zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto (quanto alla particella 87);

- ambiti agricoli periurbani, in parte ricompresi in infrastrutture per la mobilità-viabilità di progetto



e relative fasce di rispetto (quanto alle particelle 26 e 27);

- ambiti urbani consolidati, in parte zona destinata alla viabilità e relative fasce di rispetto, in parte zona D1 specializzata per attività produttive esistenti (quanto alle particella 37 e 71).

Precisazioni:

Nell'atto di provenienza del notaio Alberto Fornari del 28 luglio 1992 rep. n. 61178 (registrato a Parma il 17 agosto 1992 al n. 3836 e trascritto a Parma il 5 agosto 1992 al n. 7585 reg. part.), è precisato che *"il terreno e la cabina acquistati in permuta dall'Enel avranno accesso dalla strada Nazionale attraverso stradello e area cortilizia di ragioni Fonti San Moderanno"*.

Stato di occupazione:

Libero da persone ed in fase di liberazione per quanto attiene i beni mobili.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Berceto (PR), Località Tugo, Via Nazionale snc.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su compendio immobiliare in stato di abbandono, comprensivo di:

a) edificio disposto sui piani terreno e primo, composto da:

- al piano terreno: locale bar con retro, un vano e una cantina;

- al primo piano: un unico vano;

con adiacente porzione seminterrata ad uso magazzino;

b) fabbricatello con servizi igienici;

il tutto con area di pertinenza.

Superficie commerciale complessiva:

Superficie del lotto mq. 2700 circa

Confini:

Quanto sopra descritto confina: a nord con particella 41; a est con Rio Martino; a sud con particella 24; a ovest con particelle 24 e 99.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Berceto, foglio 92:

particelle 85, subalterno 1 - 85 subalterno 2 (tra loro graffate), piano T-1, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 98, sup. cat. totale mq. 85, rendita Euro 1.002,13;

particella 114, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 39, sup. cat. totale mq. 40, rendita Euro 68,48;

con corrispondenza in Catasto Terreni al foglio 92:

particella 85, ente urbano di mq. 2.100

particella 114, ente urbano di mq. 680.

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 stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere edilizie per le quali in data 15 novembre 1989 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria n. 406/89 (a seguito di domanda del 30 settembre 1986), con relativa autorizzazione di abitabilità e agibilità in pari data.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emerge alcuna difformità catastale né alcuna difformità edilizia, con la precisazione che i fabbricati sono in parte diroccati.

Dal momento che le aree sono classificate nel RUE in "Zona B5 - specializzata per attività compatibili con la residenza", il perito ha considerato la possibilità di riconvertire il lotto all'uso residenziale.

Stato di occupazione:

Libero.



Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA**. Il provvedimento di liberazione sarà eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo, questi avrà richiesto che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode.

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 cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 11 settembre 2024 alle ore 15.00, 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>

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi o relativi alla conformità catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- B) **Per il lotto n. 1 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 160.000,00 (centosessantamila/00).**

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 120.000,00 (centoventimila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 88.000,00 (ottantottomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 66.000,00 (sessantaseimila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che:

- quanto al Lotto 1: la vendita dei fabbricati potrebbe essere soggetta ad I.v.a. su opzione dell'esecutato; la vendita dei terreni con destinazione produttiva è soggetta ad I.v.a., mentre la vendita dei terreni con destinazione non produttiva (verde o agricola) è soggetta a imposta di registro;

- la vendita del Lotto 2 potrebbe essere soggetta ad I.v.a. su opzione dell'esecutato.

- 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, voltture catastali.

- D) Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito 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 10 settembre 2024 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 comparendo 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 i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602;



infoesecuzioni@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it);
- assegno circolare intestato a **“Proc. es. n. 155/2022 Not. Del. Almansi Guido”** 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 (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

- M) *L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.*
- N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.
- 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 **10 settembre 2024**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- P) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di



posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

R) In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

S) All'offerta telematica 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;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;
- 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 procedura esecutiva, n. **IT62L 06230 12706 0000 3644 0762**, 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) 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.

U) Il Notaio 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 formulate 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 Notaio 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 Notaio 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 Notaio 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 **centoventi secondi (due minuti)** 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.

- V) 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 notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);

ovvero



- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.

- W) 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 notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato.
- X) 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 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 al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.
- Y) 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;
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.

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, 12 giugno 2024

Il Notaio delegato Guido Almansi

