

TRIBUNALE DI PARMA
'LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI
(R.G. N. 17/2023)

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Domenico Lamberti, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore dottor Thomas Gardelli in forza di istanza di modifica del Programma di Liquidazione, di cui il Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi ha autorizzato la sottoposizione al Comitato dei Creditori in data 29 settembre 2024, e successiva istanza di vendita con la quale, in data 18 febbraio 2025, il medesimo Giudice ha autorizzato la vendita dei beni di seguito descritti con le modalità in prosieguo riportate, rende noto quanto segue:

sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto 1

Indirizzo: Comune di Borgo Val di Taro (PR), località Iera Campana

Diritto reale e immobile:

La piena ed intera proprietà di capannone ad uso agricolo, con una superficie commerciale di circa 526 mq., con area circostante di pertinenza, avente superficie catastale pari a 4.315 mq. la quale risulta in parte contenuta all'interno della recinzione del capannone ed in parte esterna alla stessa. Sulla porzione dell'area recintata e dotata di cancello carrabile insistono anche: un locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone), container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone) ed un serbatoio con tettoia, oltre pesa (esclusa dalla proprietà e dalla presente vendita). Sulla porzione dell'area esterna alla recinzione insiste anche una cabina elettrica ed un manufatto per contatori. La porzione dell'area esterna alla recinzione è parzialmente adibita a strada ed asfaltata

Estremi catastali

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (PR)** ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 76, Particella 683**, Categoria D/10, Rendita 3.124,00 Euro, Indirizzo Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T.;
- **Foglio 76, Particella 714**, Categoria D/1, Rendita 59,00 Euro, Indirizzo Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste l'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 76, Particella 683, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4.280 m²;
- Foglio 76; Particella 714, Qualità ENTE URBANO, Superficie 35 m².

Confini

Con riferimento al Foglio 76 del Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR), l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 187, Particella 190, Particella 434, Particella 234, Particella 188, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

Notizie urbanistiche, edilizie e catastali:

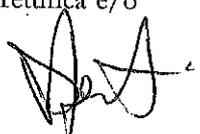
L'immobile è stato edificato nell'anno 2012 ed interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Provvedimento Unico n. 5 (per realizzazione di tettoia relativa all'attività di produzione di cippato da biomassa), rilasciato in data 14/02/2012;
- Provvedimento Unico n. 50 (per certificato di conformità edilizia ed agibilità per nuova costruzione, relativa all'attività di realizzazione di tettoia per la produzione di cippato da biomassa artigianale), rilasciato in data 19/10/2012;
- Provvedimento Unico n. 4 (per ampliamento per impianti tecnologici artigianale), rilasciato in data 30/03/2015;
- Permesso di Costruire n. 21 (per installazione di cabina prefabbricata per la trasformazione di energia elettrica), rilasciato in data 30/09/2015;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 396 (per variante), presentata in data 03/09/2016;
- Richiesta di Agibilità n. 427/2016 presentata in data 20/10/2016, formatasi per silenzio-assenso (vedasi comunicazione del Comune di Borgo Val di Taro del 24/09/2024, riprodotta in allegato alla perizia).

Regolarità catastale

Il Perito ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) e la relativa planimetria catastale.

Tali difformità catastali, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o



con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone);
- mancata rappresentazione del serbatoio con tettoia e del manufatto contatori;
- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne del capannone e del locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone).

Regolarità edilizia

Pur sussistendo una sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, il Perito ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dello stesso (rilevato durante il sopralluogo) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del manufatto contatori;
- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze.

Riferimenti urbanistici

L'area su cui insiste l'immobile risulta soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche degli strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Borgo Val di Taro (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23/02/2024, riprodotto in allegato alla perizia, ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

- Piano Regolatore Generale vigente

Particella 683 (parte): ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.)

Particella 683 (parte): ZONA A ROCCE EMERGENTI (Art. 56)

Particella 714: ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.).

Si precisa che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere.

Servitù

Sugli immobili sopra descritti risultano insistere le seguenti servitù:

- costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei, trascritta a Parma in data 21/04/2005, con Registro Particolare n. 7367;
- costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio per cabina elettrica, trascritta a Parma in data 23/05/2016, con Registro Particolare n. 7487.

Si ribadisce che l'immobile è soggetto alle destinazioni ed alle prescrizioni riportate nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per completezza e per ulteriori dettagli in merito a servitù o condizioni si rimanda ai 2 suddetti atti di costituzione di servitù, all'atto citato come provenienza ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (riprodotti in allegato alla perizia), nonché agli atti ivi richiamati e/o precedenti.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

- o -

Lotto 2

Indirizzo: Comune di Albareto (PR) in località Casale

Diritto reale e immobile:

La piena ed intera proprietà di fabbricato, parzialmente interrato, elevato solo su piano terreno; adibito a centralina idroelettrica divisa in quattro locali adibiti rispettivamente a locale turbina, locale per interruttori di media e trasformatore, locale contatori e locale ad uso esclusivo Enel distribuzione, il tutto con annessa area scoperta di pertinenza e formante un unico corpo.

Notizie urbanistiche, edilizie e catastali:

Il Perito non ha rinvenuto documentazione di natura concessoria/amministrativa relativa al fabbricato, se non quella riconducibile a GSE e dogane, tuttavia, nell'atto di provenienza a ministero del notaio Mattia Condemi, repertorio 20.574 del 29 luglio 2013, registrato a Parma il 13 agosto 2013 al n. 12274 e ivi trascritto lo stesso giorno al n. 14379/14380/14381 reg. gen. ed al n. 10157/10158/10159 di reg. part., il fabbricato in vendita risulta costruito a seguito e nel rispetto di DIA, presentata al Comune di Albareto (PR) in data 11 giugno 2023, prot. 2378, e successiva variante n. 55 del 28 ottobre 2004.

Notizie inerenti il rinnovo della concessione ed il subentro nella titolarità

Il Perito ha indicato che la concessione possiede le caratteristiche per essere rinnovata alla scadenza prevista al 31/12/2035, rinnovabile con le modalità meglio indicate in perizia e nel disciplinare di concessione ai quali si

rinvia anche in ordine alla richiesta di cambio di titolarità della concessione.

Confini

L'area coperta dall'immobile sopra descritto e quella scoperta di pertinenza, confinano nel complesso: con mappale 59 - Rio Barbigareccio, mappali 87-113-433 e, in spigolo, con mappale 58 del foglio 40.

Estremi catastali

Catasto dei Fabbricati del Comune di Albareto, al foglio 40 con il mappale 631, categoria D/1 e rendita catastale di euro 614,00.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Albareto, l'area coperta dalla casa sopra descritta e quella scoperta di pertinenza, sono individuate a partita 1 (aree di enti urbani), al foglio 40 con il mappale 631 di ha .0.11.20.

Notizie urbanistica e catastali

La costruzione dell'impianto è stata autorizzata dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna, che ha rilasciato:

- Concessione di derivazione d'acqua ad uso idroelettrico ed irriguo rilasciata al Consorzio Comunale Parmensi, rinnovata con determina n. DET-AMB-2018-5678 del 05/11/2018;
- Autorizzazione all'esercizio dell'impianto idroelettrico del 08/03/2007 prot. N. 21244 della provincia di Parma - Servizio Ambiente, Difesa del Suolo e Tutela del Territorio

L'impianto è stato realizzato in sostituzione di una preesistente centralina idroelettrica, prevedendo il prolungamento della condotta forzata con incremento del salto idraulico e della potenza prodotta.

Notizie inerenti l'impianto idroelettrico

Le portate dell'impianto idroelettrico ad acqua fluente sono derivate dal Rio Barbigareccio, presso il Boschetto Marchinetti, per essere successivamente restituite allo stesso corso d'acqua a valle in località Casale.

L'impianto non ottempera a quanto disposto dall'art. 12, né per quanto concerne la misura delle portate derivate, né per quanto attiene al rilascio del DMV. Per ogni ulteriore descrizione delle caratteristiche dell'impianto idroelettrico e precisazioni sul suo funzionamento, si rinvia alla perizia di stima, che qui deve considerarsi interamente riportata e trascritta.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

MODALITA' DELLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA

Il Notaio delegato Domenico Lamberti (con facoltà di essere sostituito), presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it)

- **il giorno 7 aprile 2025, ore 14,30, darà luogo alla vendita telematica sincrona mista degli immobili sopra descritti al lotto 1;**

- **il giorno 27 maggio 2025, ore 15,30, darà luogo alla vendita telematica sincrona mista degli immobili sopra descritti al lotto 2, nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.**

Il prezzo base è stabilito come segue:

- **Lotto 1: Euro 161.000 (centosessantunomila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino al 15% del prezzo base sopra indicato e, precisamente, di importo pari o superiore ad Euro 136.850 (centotrentaseimilaottococinquanta); con rilancio minimo di Euro 3.000,00 (tremila).**

- **Lotto 2: Euro 300.000 (trecentomila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino al 10% del prezzo base sopra indicato e, precisamente, di importo pari o superiore ad Euro 270.000 (duecentosettantamila); con rilancio minimo di Euro 5.000 (cinquemila).**

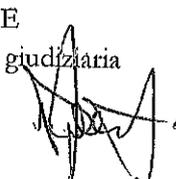
La vendita è soggetta a Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) in caso di opzione del Curatore.

A) DISCIPLINA DELLE VENDITE CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un'offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute altresì efficaci le offerte non inferiori al prezzo base con le riduzioni sopra meglio indicate per ciascun lotto, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base di non oltre le percentuali sopra dette (15% quanto al lotto 1 e 10% quanto al lotto 2), il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, 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 Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<https://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato 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 e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' POSSIBILI DI TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto 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 giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), **domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail** dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva **autorizzazione del Giudice tutelare**. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato della C.C.I.A.A.** in corso di validità, o visura camerale aggiornata a non più di 30 giorni, dai quali risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti);

- l'indicazione:

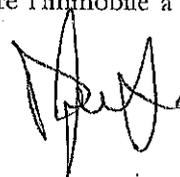
- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre il 15% quanto al lotto 1, e 10% quanto al lotto 2, rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
 - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);
 - d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), **domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail** dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).



Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva **autorizzazione del Giudice tutelare**. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale** aggiornati a non più di 30 giorni (dalla presentazione dell'offerta) dai quali risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Notaio delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre il 15% quanto al lotto 1, e 10% quanto al lotto 2, rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale - intestato a "Liquid. Giudiz. Consorzio Comunalie Parmensi"**, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di

cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA** o della visura camerale (aggiornati a non più di 30 giorni dalla data di presentazione dell'offerta) dai quali risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti.
- 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 la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura 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.
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA o visura camerale** (aggiornato a non più di 30 giorni dalla data di presentazione dell'offerta) dai quali risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti, nonché copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- se offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di **autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- 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;
- allegare la 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 con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca BPER Spa con IBAN IT73E053876576000003868510, filiale di Fornovo Taro, intestato a "Liquid. Giudiz. Consorzio**



Comunali Parmensi” 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.

ATTENZIONE: l’offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte;

- l’offerta potrà essere presentata anche con l’eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all’aggiudicazione al curatore all’indirizzo pec della procedura.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL’OFFERTA

L’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell’offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

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 26.2.2015 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.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l’asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

- In caso di unica offerta pervenuta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all’aggiudicazione all’unico offerente.

- Se l’offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base di non oltre il 15% quanto al lotto 1, e di non oltre il 10% quanto al lotto 2, si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell’art. 217 co. 1 CCII.

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 www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l’offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista.

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;

- 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.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all’apertura sia delle buste cartacee che di quelle

telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 217 CCII.

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 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto sopra. 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 Notaio incaricato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci e delle 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.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

Al termine della gara verrà redatto dal Notaio Delegato un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa, l'aggiudicazione si considera definitiva.

Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite dal Curatore utilizzando le medesime coordinate IBAN dai cui è pervenuto l'accredito, con addebito all'offerente delle spese per l'esecuzione del bonifico, nei tempi tecnici necessari senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuto interessi o corrispettivi.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

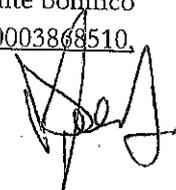
A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il trasferimento avverrà con atto notarile redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato appresso indicato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso banca BPER Spa con IBAN IT73E0538765760000003868510.



filiale di Fornovo Taro, intestato a "Liquid. Giudiz. Consorzio Comunale Parmensi"

B3 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura.

B4 - Le spese per compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita, nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

B5- In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e, comunque, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

C - CONDIZIONI GENERALI, GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo.

Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura, salvo diversamente stabilito dal bando di vendita.

Il curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura, salvo diversamente stabilito. Il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dal notaio delegato (UNA) e dall'Istituto Vendite Giudiziarie, resteranno a carico dell'acquirente.

D- AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche Part. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

Il Giudice delegato, nei casi previsti dall'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Thomas Gardelli tel.

0525/3643/44, cel.: 335-6204221; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 102; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662

Parma, 24 febbraio 2025

Il notaio delegato, dottor Domenico Lamberti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Domenico Lamberti', written in a cursive style.

