

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 32/2020 E N. 73/2020 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta dottoressa **Cecilia Renzulli, notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 25 febbraio 2025 e successivo provvedimento in data 19 marzo 2025 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 Parma, Strada Giuseppe Garibaldi n. 57.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare facente parte di edificio condominiale, e precisamente appartamento di civile abitazione, posto al piano quinto, composto di ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, due bagni e ripostiglio, con cantina di pertinenza al piano interrato e con soffitta di pertinenza al piano sesto.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Mq. 113

Confini:

L'appartamento confina: a nord con Via Felice Cavallotti a prospetto; a est con ragioni di terzi; a sud con cavedio, vano ascensore e vano scale condominiali e con ragioni di terzi; a ovest con vano ascensore e vano scale condominiali e con Strada Giuseppe Garibaldi a prospetto.

La cantina confina: a nord con locali condominiali; a est con ragioni di terzi; a sud con corridoio condominiale; a ovest con Strada Giuseppe Garibaldi.

La soffitta confina: a nord e a sud con ragioni di terzi; a est con locale stenditoio condominiale; a ovest con Strada Giuseppe Garibaldi a prospetto.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 29:

particella 229, subalterno 15, piano S1-5-6, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 6,5 sup. cat. mq. 112, rendita Euro 1.000,38.

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

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di concessione edilizia n. 1144/1964 rilasciata dal Comune di Parma il 16 aprile 1965 e successiva variante n. 1464/1966 del 25 gennaio 1967; in data 9 febbraio 1967 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 12.

Successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza della D.I.A. n. 3297/2008 del 17 novembre 2008.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emergono difformità catastali (salvo lievi difformità rientranti nei limiti di tolleranza); non emergono difformità edilizie.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta interessato da vincoli, obblighi, diritti, servitù, se e in quanto ancora esistenti, risultanti dagli originari titoli di provenienza e, in particolare:



- atto ai rogiti notaio Andrea Borri in data 4 giugno 1998 rep. n. 74360 (trascritto a Parma in data 25 giugno 1998 al n. 6065 reg. part.);
- atto ai rogiti notaio Giuseppe Fornari in data 20 dicembre 1967 rep. n. 19866 (trascritto a Parma in data 25 gennaio 1968 al n. 3131 reg. part.);
- atto ai rogiti notaio Caramatti in data 27 dicembre 1966 rep. n. 8480 (trascritto a Parma in data 3 gennaio 1967 al n. 55, vol. 2994 reg. part.).

Stato di occupazione:

Occupato dal debitore esecutato.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Strada Giuseppe Garibaldi n. 57.

Diritto reale pignoratizio e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare facente parte di edificio condominiale, e precisamente appartamento di civile abitazione, posto al piano sesto, composto di ingresso, soggiorno con angolo cottura, zona letto e zona studio, bagno e piccolo terrazzo, con cantina di pertinenza al piano interrato.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Mq. 70

Confini:

L'appartamento confina: a nord con Via Felice Cavallotti a prospetto; a est con ragioni di terzi a prospetto e con ragioni condominiali; a sud con cavedio e ragioni condominiali e con ragioni di terzi; a ovest con ragioni condominiali, con ragioni di terzi e con Strada Giuseppe Garibaldi a prospetto.

La cantina confina: a nord, a est e a sud con ragioni di terzi; a ovest con corridoio condominiale.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 29:

particella 229, subalterno 17, piano 6-S1, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, vani 3 sup. cat. mq. 71, rendita Euro 336,21.

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

L'edificazione del fabbricato di cui fa parte quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, in forza di concessione edilizia n. 1144/1964 rilasciata dal Comune di Parma il 16 aprile 1965 e successiva variante n. 1464/1966 del 25 gennaio 1967; in data 9 febbraio 1967 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 12.

Successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza di:

- comunicazione di inizio lavori per opere interne prot. n. 7852 del 26 ottobre 1984;
- concessione in sanatoria n. 5367 del 22 ottobre 1988.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emergono difformità catastali (salvo lievi difformità rientranti nei limiti di tolleranza); non emergono difformità edilizie.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, risulta interessato da vincoli, obblighi, diritti, servitù, se e in quanto ancora esistenti, risultanti dagli originari titoli di provenienza e, in particolare:

- atto ai rogiti notaio Andrea Borri in data 4 giugno 1998 rep. n. 74360 (trascritto a Parma in data 25 giugno 1998 al n. 6065 reg. part.);



- atto ai rogiti notaio Giuseppe Fornari in data 20 dicembre 1967 rep. n. 19866 (trascritto a Parma in data 25 gennaio 1968 al n. 3131 reg. part.);
- atto ai rogiti notaio Caramatti in data 27 dicembre 1966 rep. n. 8480 (trascritto a Parma in data 3 gennaio 1967 al n. 55, vol. 2994 reg. part.).

Stato di occupazione:

Occupato da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario.

* * *

Lotto n. 4

Indirizzo:

Nel Comune di Busseto (PR), frazione Sant'Andrea.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su podere agricolo comprendente:

a) fabbricato da terra a tetto, composto di porzione adibita a civile abitazione, disposta sui piani terreno, primo e secondo, e di porzione adibita a portico, stalla, deposito e fienile, disposta sui piani terreno e primo;

con annesso fabbricatelletto accessorio costituito da un solo piano adibito a autorimessa e con area cortilizia circostante di pertinenza;

b) appezzamenti di terreno in più corpi e di diversa consistenza.

Superficie catastale complessiva:

Mq. 41.626

Confini:

La particella di terreno 16 confina: a nord con strada comunale Molino delle Borre; a est con particella 17; a sud con particella 38; a ovest con particella 41.

Le particelle di terreno 22 e 80 e il fabbricato particella 79 nel loro insieme confinano: a nord con particelle 11, 69, 38, 19, 78 e 71; a est con Canale delle Borre; a sud con particelle 26 e 36; a ovest con particella 36.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Busseto, foglio 41:

particella 79, subalterno 1, piano T-1-2, categoria A/3, classe 3, vani 8, sup. cat. mq. 191, rendita Euro 681,72;

particella 79, subalterno 2, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 30, sup. cat. mq. 35, rendita Euro 133,25;

particella 79, subalterno 3, piano T-1, categoria D/10, rendita Euro 438,00;

particella 79 sub. 4 bene comune non censibile

con corrispondenza in Catasto Terreni al foglio 41, particella 79, ente urbano di mq. 1.038;

Catasto Terreni del Comune di Busseto, foglio 41:

particella 16, semin irrig cl. 2, mq. 2.980, R.D. Euro 27,70, R.A. Euro 29,24

particella 22, semin irrig cl. 2, mq. 34.474, R.D. Euro 320,48, R.A. Euro 338,28

particella 80, semin irrig cl. 2, mq. 4.172, R.D. Euro 38,78, R.A. Euro 40,94.

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.

Salvo modifiche agli strumenti urbanistici successive alla perizia di stima, in base al Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Busseto in data 10 dicembre 2024, in corso di validità, gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola".

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emergono difformità catastali né difformità edilizie.

Precisazioni:

Gli immobili in oggetto risultano interessati da vincoli, obblighi, diritti, servitù, se e in quanto



ancora esistenti, risultanti dagli originari titoli di provenienza e, in particolare dall'atto ai rogiti notaio Michele Micheli in data 8 novembre 1985, rep. n. 4252, trascritto a Parma in data 21 novembre 1985 al n. 8903 reg. part., riguardante la particella 22 del foglio 41.

Stato di occupazione:

I terreni sono occupati da terzi in forza di titolo non opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario; i fabbricati sono nella disponibilità dei debitori esecutati.

* * *

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 21 maggio 2025 alle ore 14.00, 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 339.700,00 (trecentotrentanovemilasettecento/00).**

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 254.775,00 (duecentocinquantaquattromilasettecentosettantacinque/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 203.000,00 (duecentotremila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 152.250,00 (centocinquantaduemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il lotto n. 4 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 163.700,00 (centosessantatremilasettecento/00).



Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 122.775,00 (centoventiduemilasettecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

- C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D) Le offerte e lo svolgimento delle aste 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 20 maggio 2025 alle ore 12.00.**
- F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.
- G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.
- H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.
- I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.
- J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://www.spazioaste.it>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:
- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
 - coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi



telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

L) Ogni offerente “analogico”, personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso 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; infoesecuzione@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. 32/2020 Not. Del. Renzulli Cecilia**” 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 **20 maggio 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia



offerta@vp.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 formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
 - 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. **IT19W 03332 12700 0000 0211 8625**, 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 non è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario.
La parte aggiudicataria potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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 eseguita 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, 24 marzo 2025

Il Notaio delegato Cecilia Renzulli

