

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 94/2024 R.G. ESECUZIONI**  
**Avviso di vendita giudiziaria**

La sottoscritta Professionista delegato Avv. Ramona Ferrari delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 06.03.2025 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:*

Comune di Polesine-Zibello (PR), località Polesine Parmense, Strada Canale di Busseto n. 3

*Diritto reale pignorato e immobile:*

Quota di 1/1 di abitazione in casa monofamiliare, con piccolo edificio accessorio, porzioni di terreno lungo il canale e aree cortilizie.

*Confini:*

- a sud con ragioni Catasto Terreni di Polesine Zibello, Sez A, Foglio 15 part. 17
- a est con ragioni Catasto Fabbricati Polesine Zibello, Sez 1, Foglio 15 part. 140
- a nord Catasto Terreni di Polesine Zibello, Sez A, Foglio 15 part. 156
- a ovest con Strada Comunale (strada Canale di Busseto).

*Estremi catastali:*

**Edifici:**

Catasto fabbricati comune di Polesine Zibello:

sezione 01, foglio 15 particelle (graffate) n. 3 sub 1 e n. 3 sub 2 categoria a/3, classe 1 consistenza 7 vani sup. 122 mq, (totale escluse aree scoperte mq 122) rendita euro 303,68

**Terreni:**

Catasto terreni comune di Polesine Zibello sez. a foglio 15 mapp. 62 prato sup 00.02.40 redd. agr. euro 0,68 sez. a foglio 15 mapp. 68 prato sup 00.03.20 redd. agr. euro 0,91

*Superficie commerciale complessiva:*

Abitazione con pertinenze e terreni (con arrotondamenti), come da perizia: mq 140,00

*Descrizione:*

L'immobile è costituito da una piccola casa su tre livelli di piano, in muratura, con solai latero - cementizi e tetto con struttura in legno a falde inclinate, in aderenza a un fabbricato simile, di altra proprietà. Si tratta di fabbricato realizzato con tecniche edilizia povera, tipiche della bassa parmense di inizio del secolo XX. Destinazioni d'uso dell'edificio, per piano:

- Piano terra / seminterrato, con altezza interna circa m. 2,00: cantine con piccola latrina;
- Piano primo, con altezza interna di circa m. 3,00: uso abitativo con una cucina, due camere, un bagno;
- Sottotetto: soffitta non abitabile, con altezza minima m 1,17, altezza massima circa m. 3,00.



I tre piani sono collegati tra loro da una scala interna in laterizio e ferro con parapetto in ferro.

L'edificio è totalmente destinato ad uso residenziale.

Lo stato generale del fabbricato e dell'edificio accessorio è di fatiscenza ed abbandono, pur risultando la casa abitabile limitatamente al piano primo. L'accesso alla casa è garantito da un ingresso al piano primo, tramite una scaletta esterna. Un ulteriore ingresso è posto sulla facciata laterale, a servizio del piano terra/ seminterrato, adibito a cantine. I prospetti dell'edificio sono caratterizzati da muri intonacati, finestre in parte con persiane, in parte con tapparelle, una scaletta esterna sul prospetto principale, finiture modeste. Il tetto è a struttura lignea, con copertura in coppi e lattoneria in lamiera zincata. Il portoncino di ingresso è in legno, con ante laterali in vetro. Le finestre sono in legno e alluminio, con oscuranti in parte con scuri in legno, in parte con tapparelle in PVC. Strutturalmente la casa è edificata con strutture verticali in muratura solai di piano latero - cementizi, falde di tetto a struttura in legno a travi e travetti con copertura in coppi di laterizio. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, con marcati segni di degrado dell'intonaco e del tinteggio. La casa non è dotata di impianto di riscaldamento centralizzato, ma presenta stufe elettriche nelle singole stanze. L'impianto elettrico, in parte in traccia e in parte a vista, appare piuttosto vetusto. I pavimenti del piano primo, abitabile, sono in marmette di cemento, salvo il bagno, che presenta piastrelle in ceramica e rivestimento in piastrelle di ceramica. Il bagno presenta lavabo, doccia con box in metacrilato, WC e Bidet. Le porte interne sono in legno e vetro. La soffitta, al grezzo, ha pavimento in cemento, i vani finestra sono privi di serramento, il soffitto è a travetti e pannelle di laterizio non intonacate. Il piano seminterrato con altezza media di circa m. 2,02, presenta pavimento in cemento e pareti intonacate. Vaste tracce di umidità di risalita hanno portato a scrostamenti significativi di intonaco in tutto il piano seminterrato. Il corpo accessorio è un edificio fatiscente e pericolante, con superficie di circa 20 mq per piano, su due livelli, in condizioni di precaria situazione statica, con parziale crollo del solaio e completo abbandono. L'area cortilizia, anch'essa in condizioni di sostanziale abbandono presenta alcune vasche in cemento ora chiuse (presumibilmente vecchie tampe). L'area non è recintata se non verso il confine est. I due piccoli appezzamenti di terreno di pertinenza del lotto sono siti lungo l'argine del Canale Busseto e non possono avere alcun uso agricolo, data la natura di strisce di terreno in aderenza al corso d'acqua, con funzione di argine.

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

### **Strumenti urbanistici**

Dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Polesine Zibello, gli immobili sono così classificati:

- nella Tavola "QC.ST.2.2.1 STRATEGIA PER LA QUALITA' URBANA ED ECOLOGICO AMBIENTALE - Uso del suolo e dei fabbricati": come "Fabbricato residenziale. Fabbricato e area di pertinenza degradati";

- nella Tavola "D.2.2. Disciplina degli interventi diretti nei tessuti urbani" come "R.4 Tessuto edilizio rado".

Tali destinazioni sono regolate nelle Norme attuative del PUG al CAPO 6 – *Tessuti prevalentemente residenziali*, Art. 6.1 *Articolazione dei Tessuti e obiettivi di qualificazione e rigenerazione*-, in cui la Norma di Piano ammette la possibilità di recupero e riuso degli immobili per diverse destinazioni, prevalentemente residenziali.

### **Certificazione di abitabilità/ agibilità**

Dalle ricerche effettuate, previa istanza di accesso agli atti, presso il Comune di Polesine Zibello, non è stata rilevata l'esistenza di certificazione di abitabilità/ agibilità per l'immobile, il quale, per altro, risulta di epoca di costruzione antecedente il 1967 e, per tipologia e caratteristiche, è databile ai primi decenni del secolo XX.

**Titoli edilizi:**



Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Polesine Zibello- Servizio Edilizia Privata, e, pertanto, sulla base della documentazione fornita dallo stesso Ufficio Tecnico al CTU, sono stati trovati ed esposti dal Comune i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia n. 21/85 del 24.06.1985, relativa a opere interne;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 146/ 1987 del 05.10.1990 relativa alla regolarizzazione di alcune opere interne al piano seminterrato (piccolo bagno), alla costruzione di piccolo edificio accessorio, alla costruzione di autorimessa esterna, a varianti nei prospetti esterni del fabbricato.

Il CTU rileva, pertanto, che non esiste, e, comunque, non risulta registrato o disponibile presso il Comune di Polesine Zibello, alcun titolo edilizio per la costruzione dell'immobile, per la qual cosa il CTU deduce, ai sensi della vigente normativa, che lo "stato legittimo" debba essere rappresentato dalla planimetria di accatastamento di primo impianto e dalle eventuali varianti successive, che, per quanto in atti, sono limitate ai due titoli sopra citati. Come citato nell'Atto di compravendita, risulterebbe l'esistenza anche di un ulteriore titolo edilizio, una SCIA in sanatoria presentata al Comune di Polesine Zibello in data 6 aprile 2017 Protocollo n.2447. Tuttavia, di tale titolo edilizio il Comune di Polesine Zibello, Ufficio Edilizia privata. SUAP, appositamente interpellato dal CTU, non ha reperito, e quindi fornito, alcun documento o fascicolo. L'Esecutato ha fornito al CTU alcuni estratti di tale SCIA, con timbro di ricevuta del Comune di Polesine Zibello, ma non si sono reperite le tavole grafiche di detta partica edilizia. Dalla descrizione degli interventi previsti, la SCIA sembrerebbe limitata alla regolarizzazione edilizia della demolizione di un'autorimessa esterna già citata nella Concessione Edilizia in sanatoria n. 146/ 1987 del 05.10.1990 e di cui, nel corso del sopralluogo peritale, in effetti, non è stata più rilevata la presenza.

#### **Conformità edilizia e rilievo delle difformità**

Sulla base di quanto sopra, il CTU rileva che gli immobili, costituiti dalla casa su tre livelli e dal piccolo corpo accessorio, presentano lievi difformità, di natura non sostanziale, rispetto ai titoli edili acquisiti in atti e alla planimetria catastale di primo impianto. In particolare, risultano piccole non conformità, anche tra i due titoli edilizi, laddove la scaletta esterna di accesso alla casa, risulta raffigurata correttamente nel primo titolo, la Concessione Edilizia n. 21/85 del 24.06.1985, ma non risulta in quello successivo, né nella planimetria catastale.

Quanto alla SCIA in sanatoria 2447/ 2017, citata nel Rogito di acquisto, ma non reperibile presso il Comune di Polesine Zibello- Ufficio Tecnico, si rileva come, dalla documentazione fornita dallo stesso esecutato, essa fosse relativa solo alla regolarizzazione della demolizione di una preesistente autorimessa esterna, oggi effettivamente non più esistente.

**Per la regolarizzazione dell'immobile** occorrerà depositare una CILA in sanatoria, per variazioni non essenziali, senza aumento del carico urbanistico. Inoltre, occorrerà depositare una scheda di variazione presso l'Agenzia delle Entrate- Catasto per la rappresentazione corretta dell'effettiva planimetria degli immobili. Per tali operazioni di regolarizzazione urbanistica e catastale degli immobili, si stimano i seguenti costi: - CILA: spese tecniche (rilievo, rappresentazione grafica, relazioni, moduli, pratica edilizia, ecc.) Euro 2.500,00 - CILA: oblazione e diritti di segreteria € 1.200,00 - Catasto: Spese tecniche: Euro 600,00 - Catasto: deposito e spese varie Euro 100,00 - Totale € 4.000,00 - IVA e contributi previdenziali sulle spese tecniche € 700,00 - Totale Euro 4.700,00, arrotondati prudenzialmente in Euro 5.000,00, dal CTU.

#### *Stato di occupazione:*

Occupato in virtù di un contratto di locazione registrato ad uso abitativo, durata (4 anni) dal 10/01/2024, con scadenza registrata al 10/06/2025, corrispettivo annuo euro 4.200.

Il trasferimento dell'immobile è soggetto a Imposta di Registro

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **IS.VE.GI. S.R.L., ISTITUTO**



**VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** che provvederà con atto separato alla liberazione degli immobili (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità analogica avrà luogo innanzi al Professionista delegato il giorno 05.06.2025 alle ore 14.00 nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Organismo di Mediazione), 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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

- B) Per il Lotto 1 sopra descritto, il prezzo-base per le offerte è di Euro 25.000,00= (venticinquemila,00). Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 18.750,00= (Diciottosettecentocinquantamila,00), pari al 75% del prezzo base sopra indicato.**

Si rende noto che la vendita è **soggetta ad Imposta di registro**

- C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti



dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 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, vulture catastali.

- D)** Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- E)** **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 04.06.2025 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 dello studio del Professionista Delegato Avv. Ramona Ferrari, sito in Parma S.da Farini 35, nei seguenti orari dalle 9.00 – 12.00 dalle 15.00 – 18.00, dal Lunedì al Venerdì compresi (tel. 0521/239015; email: [avv.ferrari@studioggf.it](mailto:avv.ferrari@studioggf.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, lo Studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito [www.adv-parma.it](http://www.adv-parma.it), [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a “**Proc. es. n. 94/2024 Prof. Del. Avv. Ramona Ferrari**” della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza. Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi,



il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è formulata ex art 571 c.p.c. da "procuratore legale", cioè da avvocato iscritto all'albo (non per persona da nominare) dovrà essere inserita nella busta la procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

Pertanto all'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità, salvo quanto sopra indicato;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato di iscrizione in C.C.I.A.A. o della visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

- M)** L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- N)** Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.
- O)** Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le



modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del 04.06.2025), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

- P)** L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q)** L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l’avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d’importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva n. 94/2024 Indicazione IBAN IT52S0333212700000002118616 con causale: “Versamento cauzione”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L’offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- T)** All’offerta telematica dovranno essere altresì allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell’offerente;
  - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
  - se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d’identità e



- copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;
  - se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
  - se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
  - se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.
- U) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.
- V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle



offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino ad Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore ad Euro 50.000,00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **sessanta secondi (un minuto)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto



previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Allorché siano trascorsi al massimo **sessanta secondi (un minuto)** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancanza di adesioni alla gara, quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.

W) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci giorni) dal Professionista Delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (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 Professionista Delegato presso il suo studio in Parma s.da Farini 35.

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), con i moduli forniti dal professionista delegato. In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione)".

Y) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al Professionista Delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.



**Z)** L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, deve espressamente dichiarare se intende esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

**AA)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato al custode giudiziario.

**BB) Art. 41 si o no.** In caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993).

### **ULTERIORI INFORMAZIONI OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://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](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.



Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Parma** con sede in via Traversante San Leonardo n. 13/A. Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Parma, li07.04.2025

*Il Professionista delegato*

*Avv. Ramona Ferrari*

