

TRIBUNALE DI PARMA
“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IL GRANAIO DI ZAPPIMBULSO ELISABETTA” N. 15/2023

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

Il sottoscritto, dottor Alessandro Capizzi, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe, dal Curatore dottor Giovanni Sannino in forza di istanza di vendita autorizzata dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 5 aprile 2025, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili alle condizioni in prosieguo meglio dettagliate:

Lotto 1

Indirizzo: Comune di Monopoli, Strada Comunale Lamandia, Località Capitolo.

Diritto reale e immobile:

La piena ed intera proprietà di un complesso immobiliare così costituito:

- a) **Fabbricato residenziale principale (sub. 3)**, costituito da due camere da letto, una zona cucina giorno, un bagno, un disimpegno, con annessa tettoia in legno su prospetto frontale e posteriore, porticato su prospetto anteriore e porticato su prospetto posteriore.
- b) **Fabbricato residenziale secondario (sub.4)**, composto da una camera principale ed annesso bagno con ripostiglio, nella porzione posteriore, con pensilina a sbalzo su prospetto frontale e laterali.
- c) **Deposito (sub.5)**, composto da un unico locale.

Confini

Il complesso confina con le particelle 63, 123, 91, 118, 68, 69 e 115.

Estremi catastali

Catasto dei Fabbricati del Comune di Monopoli come segue:

- **foglio 62 particella 106 sub 2**, cat. F/01, consistenza 4.033 mq.,
- **foglio 62 particella 106 sub 3**, cat. A/2, classe 4, piano T, consistenza 6 vani, superficie 129 mq., totale escluse aree scoperte 115 mq., rendita Euro 728,00,
- **foglio 62 particella 106 sub 4**, cat. A/2, classe 4, piano T, consistenza 2 vani, superficie 43 mq., totale escluse aree scoperte 43 mq., rendita Euro **242,73**,
- **foglio 62 particella 106 sub 5**, cat. C/2, classe 8, piano T, consistenza 16 mq., superficie 21 mq., rendita Euro 76,02.

Notizie urbanistiche e catastali:

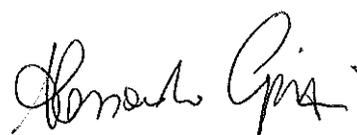
Le unità immobiliari in oggetto sono state edificate successivamente al 1° settembre 1967 ed il perito ha

riscontrato la seguente situazione urbanistica ed edilizia:

Il **fabbricato residenziale principale (Fg.62 – P.IIa 106 – Sub.3)**, non risulta conforme alla situazione urbanistica autorizzata, seppur regolarmente accatastato.

Non sono stati rinvenuti titoli che ne autorizzino la costruzione e l'ultima preesistenza urbanistica risulta

essere il condono 464 / CE del 2 febbraio 2004, protocollo n. 3035– Ter., riferito al cambio di destinazione



d'uso sulla porzione centrale del manufatto ed alla realizzazione di veranda sul prospetto frontale e altre stanze sul prospetto laterale e posteriore che, alla data della perizia, non è ancora stato ritirato, in quanto in data 11 Maggio 2007 fu richiesta la produzione di ulteriori documenti necessari per attestare la legittimità dell'immobile, ad esclusione della veranda posta sul prospetto, attualmente chiusa, da riaprire perimetralmente, il tutto come meglio individuati in perizia.

Il **Fabbricato residenziale secondario (Fig.62 – P.IIIa 106 – Sub.4)**, non risulta conforme alla situazione urbanistica autorizzata, seppur regolarmente accatastato.

Non sono stati rinvenuti titoli che ne autorizzino la costruzione e ultima preesistenza urbanistica risulta essere il condono 465 / CE – Ter. del 9 dicembre 2004, protocollo n. 32925, con il quale è stata richiesta la sanatoria complessiva dell'intero volume residenziale realizzato su una superficie di Mq 20,47, come meglio illustrato nell'elaborato grafico allegato alla domanda di condono. A seguito di sopralluogo effettuato dal perito e successivo accesso agli atti, si è constatato un volume urbanisticamente illegittimo in corrispondenza della porzione posteriore del fabbricato, sagoma presente unicamente sull'elaborato catastale.

Il **Deposito (Fig.62 – P.IIIa 106 – Sub.5)**, risulta urbanisticamente illegittimo seppur regolarmente accatastato. A seguito di sopralluogo effettuato dal perito e successivo accesso agli atti, si è constatato un volume urbanisticamente illegittimo nella sua totalità, sagoma presente unicamente sull'elaborato catastale.

Stato di occupazione

Libero

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il Notaio delegato, dottor **Alessandro Capizzi**, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada **Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo** (Tel. 0521-992602 interno 102 - procedureconcorsuali@unaparma.it), **il giorno 29 maggio 2025 alle ore 15,30**, darà luogo alla vendita telematica sincrona degli immobili sopra decritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate:

- la vendita avrà luogo al seguente prezzo base: **Lotto 1: Euro 408.000,00 (quattrocentoottomila)**; sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 306.000,00 (trecentoseimila);
- la vendita sarà IVA esente e soggetta ad Imposta di Registro e/o alle altre imposte previste per legge, non esercitando il Curatore la relativa opzione;
- il rilancio minimo non potrà essere inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila).

DEPOSITO E CONTENUTO DELLE OFFERTE

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile; gli avvocati, possono

fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione.

La gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal Decreto del Ministero della Giustizia (di seguito D.M.) n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

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", (accessibile anche da <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>) **entro le ore 23,59 di due giorni antecedenti alla data fissata per il loro esame e per la vendita (cioè entro le ore 23,59 del 27 maggio 2025)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con precisazione che l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro il termine prestabilito.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 dell'art. 12 DM 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 dell'art. 12 DM 32/2015, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede 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;
- il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale contraddistinto dal seguente **IBAN IT63C0877012700000000701517** intestato a **Liquidazione Giudiziale 15/2023 Il Granaio di Zappimbulso Elisabetta** per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente, oppure:

2. dovrà essere trasmessa 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:



a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;

b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015)

- **il presentatore deve coincidere con l'offerente**, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- **all'offerta dovranno essere allegati:**

1. copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché del premezzo di soggiorno per i cittadini Extra UE;
2. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
3. 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 (per escludere il bene dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
4. 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 del Giudice Tutelate;
5. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato della C.C.I.A.A., o visura camerale, aggiornata a non più di 30 giorni da cui risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e in caso di necessità il verbale di assemblea ordinaria o del Consiglio di amministrazione che gli conferisce i poteri;
6. se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
7. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito. Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al professionista delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora il notaio non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione entro il termine per il deposito delle offerte, sul conto corrente intestato alla procedura.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

DISCIPLINA DELL'ESAME DELLE OFFERTE E DELLA GARA

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, strada Mazzini 2, dal notaio incaricato, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del DM 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal notaio incaricato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci. Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta..

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore rispetto al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, tuttavia il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 comma I C.C.I.I;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

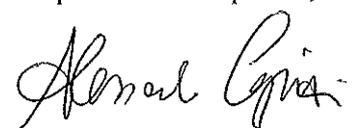
Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal Curatore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito (con addebito all'offerente delle spese per l'esecuzione del bonifico) entro 2 giorni (lavorativi) successivi al termine della gara.

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

L'aggiudicatario dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato a mezzo assegni circolari intestati alla procedura L.G. 15/2023 Il Granaio di Zappimbulso Elisabetta o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie predette, il residuo prezzo e le spese inerenti la vendita (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio incaricato della vendita ed all'Istituto vendite Giudiziarie), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di **120 giorni** dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato; ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo;



nello stesso termine dovrà essere trasmessa al Curatore e al notaio incaricato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; in caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario la cauzione verrà acquisita definitivamente alla procedura.

L'Istituto vendite Giudiziarie è incaricato della dell'attività di custodia, di pubblicità e di assistenza alla vendita.

Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso nel rispetto del termine di 120 giorni) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario, mentre la cancellazione dei gravami avverrà, dopo la stipula dell'atto di trasferimento con decreto del Giudice delegato (la cui bozza verrà redatta dall'Ufficio Notarile Associato) ai sensi dell'art. 217 comma 2 C.C.I.I.

CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali; la vendita avverrà a corpo e non a misura; perciò, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla Perizia redatta dall'Esperto Stimatore, che deve intendersi richiamata.

Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o 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.

SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 217, comma 1, C.C.I.I. il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Giovanni Sannino, tel. 340 3855680; 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.

Parma, 15 aprile 2025

Il notaio delegato, dottor Alessandro Capizzi

