

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 63/2020

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Davide Zambrelli, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma Dott. Salvatore Di Carluccio, con ordinanza del 3 aprile 2025, alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Tornolo (PR), Via Mantegari

Diritto reale pignorato e immobile:

Piena proprietà di:

Fabbricato da terra a tetto, elevato due piani, oltre il terreno costituito da: al piano terreno; ingresso, cantina, soggiorno, atrio, cucina, tinello, lavanderia, disimpegno, bagno, taverna e portico; al piano primo: quattro camere, due disimpegni, due bagni, due terrazzi; al piano secondo: camera, bagno, due disimpegni, soggiorno con angolo cottura, terrazzo; il tutto con circostante area cortilizia di pertinenza.

Estremi catastali

Il bene posto in vendita è descritto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati del Comune di Tornolo (PR)

- Foglio 49, mappale 68 categoria A/2, classe 4, vani 15,5, rendita catastale € 1.080,69, quanto all'abitazione;

Catasto Terreni del Comune di Tornolo (PR)

- Foglio 49, mappale 68, mq 950, Ente Urbano a Partita 1

- Foglio 49, mappale 56, mq 110, R.D. € 0.28 R.A. 0.48.

Il compendio immobiliare confina:

- quanto all'abitazione, con i mappali 58, 413, 74, 449 e 57

- quanto al terreno, con i mappali 51, 58, 57, 458, 50 e 53.

Il tutto salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

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

L'Esperto Stimatore nella propria perizia alla cui lettura si rinvia, rileva quanto segue:

"L'abitazione è stata edificata in forza dei seguenti titoli edilizi, tutti rilasciati dal Sindaco del Comune di Tornolo:

- *Concessione edilizia n. 14/91 del 30/11/1991;*

- *Concessione edilizia in variante n. 04/92 del 29/06/1992;*

- *Concessione edilizia in variante n. 11/96 del 25/07/1996.*



In data 19/03/1997 è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 02/97 relativa all'immobile in oggetto (si rileva che sul certificato si cita che il fabbricato è composta da 2 abitazioni mentre tutti i titoli fanno riferimento ad un edificio "monofamiliare" inoltre è sbagliato il n. di protocollo e la data di uno dei titoli edilizi – la variante del 29/06/1992 n. 04/92 è riportata come del 16/04/92 n. 14/1992). L'edificio, nel suo complesso, nella suddivisione interna è corrispondente ai titoli menzionati, al netto di modesti scostamenti sulle misure interne rientranti nelle tolleranze costruttive previste dall'art. 19-bis della L.R. 23/2004.

Si sono invece riscontrate le seguenti difformità:

- 1. Traslazione del fabbricato all'interno del lotto con spostamento dell'area di sedime in direzione S e E;*
- 2. Mancata presenza apertura sul fronte O della centrale termica;*
- 3. Mancata realizzazione pareti all'interno del locale taverna;*
- 4. Realizzazione del muro di cinta sul confine O all'interno della proprietà di terzi.*

Dal punto di vista catastale sono presenti modeste difformità (pareti fra atrio e soggiorno e fra atrio e tinello al piano terra e pareti fra atrio e soggiorno al piano secondo) inoltre l'edificio pare esattamente posizionato nella mappa del C.T.

Sul lotto di proprietà è presente un'autorimessa in muratura della superficie di mq 63, parzialmente interrata, per la cui edificazione in data 09/06/1994 con prot. 2441 venne fatta richiesta di concessione edilizia, titolo non rilasciato in quanto in contrasto con le norme urbanistiche vigenti. L'autorimessa non è accatastrata né al C.T. e né al C.F.

Per la regolarizzazione delle difformità e abusi riscontrati si dovrà procedere con il deposito di una SCIA in sanatoria per la regolarizzazione dei precedenti punti 1 ,2 ,3, e 4 con conseguente variazione catastale, mentre il garage, essendo costruito a distanza inferiore ai minimi di legge della pubblica via si dovrà procedere alla sua demolizione.

La particella 56 – per la quale è in corso di rilascio CDU aggiornato – è individuata dal P.R.G. del Comune di Tornolo come "Zone agricole – Normali" di cui all'art. 21 delle N.T.A. ed è libera da fabbricati ed unicamente recintata in parte".

L'Esperto Stimatore ulteriormente rileva che "la particella 56, di proprietà dell'esecutato, venne permutata, in epoca sconosciuta, dal medesimo in maniera informale con parte della particella 57 in quanto così la controparte poteva adibirla ad area cortilizia della propria abitazione e l'esecutato poteva ampliare il proprio giardino. Al momento del sopralluogo la part. 56 risultava recintata (se tutta o in parte non è stato possibile rilevarlo) ed utilizzata in buona fede da terzi. Si è inoltre riscontrato che la recinzione che dovrebbe essere posizionata sul confine fra la particella 68 (esecutata) e la particella 449 è traslata verso O di circa 7 ml".

Delle spese di regolarizzazione edilizia e catastale l'Esperto Stimatore ha comunque tenuto conto nella propria relazione di stima, alla cui lettura nuovamente si rinvia.

Non vi è amministrazione condominiale.

Stato di possesso

L'unità immobiliare contraddistinta al mappale 68 è da considerarsi libera al decreto di trasferimento.



Quanto al mappale 56 è occupato da terzi, in virtù della permuta – ancorché conclusa solo informalmente – descritta dall'Esperto Stimatore.

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma ha nominato custode giudiziario l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA IS.VE.GI. S.r.l.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, sia cartacee che telematiche, per la verifica delle offerte ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e per l'eventuale gara telematica con modalità sincrona mista (tra gli offerenti) sulla base dell'offerta più alta avrà luogo innanzi al sottoscritto delegato **Avv. Davide Zambrelli** il giorno **3 LUGLIO 2025** alle ore **14,00** nei locali del Tribunale di Parma (**ORDINE DEGLI AVVOCATI - UFFICIO DELLA MEDIAZIONE**), siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (recapiti del delegato tel. **0521-283054**; email: **avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu**) per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet **www.spazioaste.it** per gli offerenti con modalità telematica.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 e all'articolo 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B1) Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 183.040,00 (centottantatremilaquaranta/00). Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 137.280,00 (centotrentasettemiladuecentottanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

C) Si rende noto che la vendita potrà essere soggetta ad imposta di registro.

D) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3 n. 5 c.p.c. (ad eccezione di quanto sotto indicato); 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.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12,00 del giorno 2 luglio 2025 (giorno precedente alla vendita). Le offerte telematiche 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.

F) 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 on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

G) 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.

H) 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.

I) 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.

J) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista 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.

K) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale (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. Davide Zambrelli, sito in Parma, Borgo Padre Onorio, n. 1, piano primo (c/o Studio Legale Tedeschi), nei seguenti orari dalle 9,30 alle 12,00 e dalle 15,30 alle 18,00 dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521-283054; mail: avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato, in bollo, 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 lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.ivgparma.it);

- assegno circolare, non trasferibile, intestato a **“Procedura esecutiva n. 63/2020 Prof. Delegato Avv. Davide Zambrelli”** della somma non inferiore al **20%** del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: l'indicazione del lotto per il quale si intende presentare l'offerta, 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.

L) L'offerta di acquisto 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 20% del prezzo offerto.

M) 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 dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

N) Le offerte telematiche di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

O) L'offerta telematica 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.

P) L'offerta telematica, 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.

Q) 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).

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

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);
- 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 e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 20% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

T) All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;

- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

U) All'offerta telematica dovrà altresì essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 20% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva con causale: "Versamento cauzione".

Il conto corrente intestato alla presente procedura esecutiva immobiliare è il seguente: conto corrente



n. 36372458 presso Credit Agricole Italia Spa, IBAN IT33R0623012706000036372458.

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.

V) 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.

W) Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

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

Y) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

- 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'acquisito 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 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 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 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 ex art. 573 comma 2 c.p.c. (salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile: si potrà dunque procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita);

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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo-base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

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

Z) Nel termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato,



mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva (indicato per estremi ed Istituto bancario dal Professionista Delegato)

oppure

mediante assegno circolare non trasferibile, intestato come sopra a **“Procedura esecutiva n. 63/2020 Prof. Delegato Avv. Davide Zambrelli”**, da depositarsi presso lo studio dell’avv. Davide Zambrelli, sito in Parma, Borgo Padre Onorio, n. 1, piano primo (c/o studio legale Tedeschi).

AA) L’aggiudicatario potrà, altresì, versare il residuo 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 e le somme dovranno essere erogate, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo di cui al precedente punto Z), direttamente dall’Istituto di Credito mutuante, con le modalità già indicate dal professionista delegato.

BB) Ove la vendita sia soggetta all’applicazione dell’art. 41 del D.lgs. 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, l’aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del Giudice dell’esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell’aggiudicazione, paghi alla Banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

CC) A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell’assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all’offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 10 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell’offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

□ □ □

ULTERIORI INFORMAZIONI

Sui siti Internet www.ivgparma.it, www.tribunale.parma.it, www.astalegale.net e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione integrale di stima dell’esperto. Un estratto del presente avviso di vendita sarà altresì pubblicato sul periodico mensile Free Press Newspaper Aste del Tribunale di Parma.

Per ricevere assistenza tecnica relativa alle modalità di presentazione dell’offerta telematica l’utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

Il nominato Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie di Parma IS.VE.GI. S.r.l., con sede in Parma via Traversante San Leonardo n 13/A (tel: 0521/776662 – 273762; fax: 0521/799303) ha l’incarico, tra l’altro, di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell’immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed 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 fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

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

Parma, 11.04.2025

Il professionista delegato

avv. Davide Zambrelli

