N.63/2020 R.ES.IMMOB.

Tribunale Ordinario di Parma

Il GE a parziale modifica del provvedimento reso in data 3.04.2025 revoca il provvedimento di chiusura del conto corrente aperto per l'esecuzione e dispone che la vendita disposta sia effettuata in modalità telematica. Fermo tutto il resto.

Si comunichi.

Parma, lì 10/04/2025

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Salvatore Di Carluccio

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA E PIACENZA I.V.G.

N.63/2020 R.ES.IMMOB.

Tribunale Ordinario di Parma

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggi 3.04.2025 davanti al GOT S. DI CARLUCCIO sono comparsi:

i quali approvano il progetto di distribuzione del lotto 1

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

dichiara esecutivo il progetto di distribuzione depositato il 01.04.2025

Ordina alla Banca

presso cui è aperto il conto corrente n.

di eseguire i pagamenti indicati nel progetto di distribuzione mediante bonifico come da richieste allegate e di estinguere il conto corrente una volta effettuati tutti i pagamenti.

Alla Cancelleria per il controllo della completezza della documentazione.

Il GE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c mediante delega del compimento delle operazioni ad un Professionista;

Firmato Da: DI CARLUCCIO SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2af612

- richiamato l'incarico al custode IVG anche con riferimento all'effettuazione della pubblicità

Visti gli articoli 569 e 591 bis c.p.c.

DISPONE

- di effettuare, le operazioni di vendita con modalità non telematica come da allegata disciplina

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita come da disciplina allegata

- **l'avvocato già nominato con precedente ordinanza**

  Le vendite avranno luogo presso il TRIBUNALE DI PARMA, UFFICI DELLA MEDIAZIONE, in Parma, Piazzale Corte d'Appello n.1, ultimo piano con facoltà di delegare altro Avvocato iscritto nell'elenco di cui agli articoli 591 bis c.p.c. e 179 ter disp. att. c.p.c.

AVVISO DI VENDITA

L' udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio sopra indicato il giorno 3.07.2025 alle ore 14.00:

- **allo stesso prezzo dell'ultima vendita**

con le stesse forme di pubblicità e alle condizioni di cui all' allegato ad eccezione del deposito cauzionale che dovrà essere pari al 20%

E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato ma l'ufficio si riserva di non dar luogo ad aggiudicazione qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista Delegato rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per le Sue determinazioni dopo aver effettuato altri 4 tentativi ciascuno con il ribasso del 25%

Firmato Da: DI CARLUCCIO SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2af612

Si conferma la custodia già disposta, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, in persona del legale rappresentante.

L'attività del Custode è disciplinata nell'allegato.

Si autorizza il custode a prelevare la spese per la pubblicità dal conto corrente della procedura.

Il GE

Dottor Salvatore Di Carluccio

Firmato Da: DI CARLUCCIO SALVATORE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2af612

TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. 63/2020

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE E DELL'ATTIVITA' DI CUSTODIA
VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La vendita dei cespiti pignorati delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., 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 relativa alle regolarità urbanistica 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Il prezzo base per le offerte quello stabilito nell'ordinanza di vendita.

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, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

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 on line 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 **www.spazioaste.it** - **https://astepubbliche.notariato.it**), mentre coloro che hanno

formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo 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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO e/o lo studio del Professionista delegato una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it, www.adv-parma.it);
- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

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

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

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

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, ovverosia 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, così come individuato nell'avviso di vendita, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della

documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

U) Il 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.c.p.;

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

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

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

V) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato),

ovvero

- mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato e/o lo studio del professionista delegato;

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

X) L'aggiudicatario entro il termine del pagamento del saldo prezzo deve dichiarare se intende ai sensi dell'art 560 c.p.c. comma 6 far attuare dal custode l'ordine di liberazione;

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

Z) Il delegato è autorizzato, anche prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne faccia espressa richiesta , previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutua fondiario.

AA) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita (senza incanto) al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato dovrà determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

BB) Il professionista delegato fisserà un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c. ;

CC) Il professionista delegato provvederà a preparare l'avviso della seconda, della terza, della quarta e quinta vendita e a provvedere alla sua pubblicazione, a mezzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Professionista provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto dell'esecuzione e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio e al controllo dell'avvenuta notifica ai creditori iscritti non intervenuti dell'ordinanza di vendita;

2) al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno e delle notizie urbanistiche;

3) a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo che lo stesso avviso dovrà pervenire al Custode almeno 20 giorni prima dell'ultimo termine utile per la pubblicità e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli art.570 e 490 cpc disponendo la pubblicità sia obbligatoria che facoltativa (da effettuare tramite l'I.V.G. di Parma) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.

4) Al controllo delle forme di pubblicità;

5) a ricevere le buste cartacee depositate dagli offerenti (anche a mezzo di dipendenti e di incaricati sotto la responsabilità del delegato);

6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti e all'apertura delle buste telematiche mediante le piattaforma del gestore della vendita telematica;

7) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

8) a pronunciare l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente nel caso in cui il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo-base, ovvero nel caso in cui il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, solo qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (allorché sia trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). 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, oppure nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, 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;

10) a provvedere, per gli incombenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono 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;

11) a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed in caso di offerte telematiche, ad effettuare tali restituzioni mediante bonifico, con le eventuali spese a carico dell'offerente non aggiudicatario***; ;***

12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione;

13) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

15) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. ;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi con assegno circolare e/o bonifico bancario;

17) a verificare la riscossione o riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldi del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate e a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

19) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni anche successive al pignoramento), con facoltà di prelievo dal

conto intestato alla procedura di ogni somma fosse necessaria per l'espletamento dell'incarico (a titolo esemplificativo: pagamento imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tasse ipotecarie, tributi e tasse in genere);

21) a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

22) a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;

23) a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione;

24) a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c. ;

25) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

26) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incomberti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

27) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. come indicato nel punto 3) .

28) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;

29) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

30) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incomberti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

31) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., come indicato nel punto 3)

32) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto per una quarta vendita e nel caso di esito infruttuoso anche della quarta vendita, al prezzo base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo base in misura inferiore sino al 50%;

34) sia per la quarta che per la quinta vendita si applicheranno le stesse modalità di cui ai punti 31,32,33;

35) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche delle quinta vendite.

Il Professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione.

36) Alla predisposizione del progetto di distribuzione e a fissare al momento dell'aggiudicazione l'udienza davanti a questo Giudice per l'approvazione del piano di riparto, invitando i procuratori a depositare le note spese nel termine di 45 gg. dall'avvenuta aggiudicazione. Il professionista invierà bozza del piano di riparto ai creditori costituiti a mezzo pec almeno 10 giorni prima di detta udienza e depositerà il progetto di distribuzione nel fascicolo di ufficio almeno 5 giorni prima dell'udienza di cui sopra.

37) Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nella lista di delegati alla vendita e/o tra i notai associati all'Una) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

38) Il professionista a norma degli artt. 591 bis c.p.c. entro 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.

A partire da questo deposita un rapporto con cadenza semestrale delle attività svolte.

Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito di cui al periodo precedente.

COMPITI DEL CUSTODE

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice e dal professionista delegato:

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- ad avvalersi, ove necessario della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura d'ingresso per l'accesso ai beni;

- a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- a curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- a 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;
- a organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati, su richieste, provenienti sia mediante il PVP, che direttamente al custode, 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;
- a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- a 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;
- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;

- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

Il custode è autorizzato a chiedere direttamente al creditore procedente l'integrazione della somma versata sul libretto se non sufficiente alle spese necessarie per pubblicità od altro. Il termine per il nuovo versamento viene fissato in dieci giorni dal ricevimento della richiesta.

Il custode è altresì autorizzato a prelevare dal libretto le somme necessarie per l'espletamento dell'attività (pubblicità, sostituzione di serrature od altro).

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile secondo tariffe approvate dall'Ufficio.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del notaio delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodia sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo 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.

PUBBLICITA'

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità legale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento - a cura del Custode Giudiziario e senza alcun onere aggiuntivo a carico della procedura (ad esclusione del contributo di pubblicazione previsto dalla Legge), che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal Professionista Delegato - sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** (https://pvp.giustizia.it/pvp);
- l'I.V.G. dovrà trasmettere a mezzo PEC l'avviso di vendita ad Astalegale.net SpA in tempi utili per il rispetto dei termini di pubblicazione sopra indicati;
- l'I.V.G. di Parma provvede, alla pubblicità commerciale (secondo lo standard concordato) ex art. 490 c.p.c. sul sito **www.ivgparma.it** nonché sul quotidiano **La Gazzetta di Parma** (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali, e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità del/i debitore/i, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- Astalegale.net SpA provvede alla pubblicazione sul portale **www.astalegale.net**, autorizzato dal Ministero, del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario;
- Astalegale.net SpA provvede a trasmettere all'U.N.A. Parma, ovvero all'I.V.G. o al Professionista Delegato, l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sul portale **www.astalegale.net**.

Astalegale.net SpA provvede, altresì, alla pubblicazione per estratto dell'annuncio di vendita sul periodico mensile Free Press **Newspaper Aste del Tribunale di Parma** – versione cartacea e digitale e sui social media (secondo lo standard concordato con il Tribunale).

Si precisa che sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita.

N. 63 /2020 RGE

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

VERBALE DI UDIENZA

All'udienza del 18 aprile 2024 alle ore 10.23 davanti al Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Errico sono comparsi

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

sentiti i creditori all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c

esaminata la documentazione in atti,

rilevato che il creditore intervenuto agisce in forza di mutuo fondiario, di talchè è possibile procedere con la vendita in applicazione dei principi espressi dalle Sezioni Unite con la sentenza del 6 aprile 2023,

impregiudicata ogni valutazione in ordine alla posizione del creditore procedente, all'esito del deposito della visura,

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le forme previste dall'art. 591 bis c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni a un professionista;

visti gli artt. 569 e 591 bis c.p.c.

visto l'art. 173-quinquies disp. att. c.p.c. che prevede la possibilità di disporre la presentazione delle offerte e la prestazione della cauzione con sistemi telematici;

visto il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

visto il IV comma dell'art. 569 c.p.c. che prevede, *"salvo che sia pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte, lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche"*;

visto il D.M. Giustizia del 05/12/2017 (in G.U. serie generale n. 7 del 10/01/2018), che accerta la piena funzionalità dei servizi del portale delle vendite pubbliche (in sigla PVP);

visto l'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e il D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015;

ritenuto che la possibilità di depositare offerte via web e di partecipare alle aste tramite collegamento telematico, sotto il controllo del Giudice, dell'Ufficio giudiziario e del Professionista Delegato alla vendita, sia un metodo efficace per perseguire gli obiettivi della trasparenza e dell'allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie;

considerato che per la procedura esecutiva in epigrafe la vendita con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. 32/2015) appare idonea al perseguimento degli obiettivi di trasparenza e allargamento della partecipazione alle vendite giudiziarie, anche in considerazione del fatto che tale modalità consente sia la presentazione di offerte cartacee e la partecipazione personale alle operazioni di vendita (modalità "tradizionale" preesistente alla modalità telematica), sia la presentazione di offerte e la partecipazione alle operazioni di vendita per via telematica;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

considerato che la società Astalegale.net SpA risulta essere soggetto gestore delle vendite telematiche, in quanto iscritta nel registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e che la stessa gestisce una piattaforma dedicata alle vendite telematiche dei beni immobili all'indirizzo web (www.spazioaste.it;)

visto l'elenco istituito presso questo Tribunale ai sensi dell'art. 179-ter disp. att. c.p.c. e in ottemperanza a quanto disposto dal successivo art. 179-quater;

AUTORIZZA

la **Società Astalegale.net S.p.a.** (di seguito indicata anche come **Gestore della vendita telematica**) alla gestione della vendita con modalità telematica sotto la supervisione del Professionista Delegato;

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita al professionista delegato già nominato Avv. Davide Zambrelli

L'udienza che sarà tenuta presso l'ORGANISMO DI MEDIAZIONE DEGLI AVVOCATI DI PARMA in Parma, Piazzale Corte d'Appello 1, per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio sopra indicato il giorno 19 settembre 2024 alle ore 14.00

Il prezzo base per le offerte è di €. 28.000,00 per il lotto 1

€. 183.040,00 per il lotto 2

È consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto al prezzo sopra determinato ma l'ufficio si riserva ex art. 591 bis n.3 di non far luogo ad aggiudicazione, qualora pervenga un'unica offerta ed essa sia di importo inferiore al prezzo base indicato nell'avviso.

La vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei cespiti pignorati è disciplinata dalle allegate condizioni.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista nominato dovrà determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto. Sono consentiti due tentativi di vendita a prezzo ribassato di un quarto ciascuno successivi al primo e l'ultimo con ribasso sino al 50%;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

Visto l'art. 559 c.p.c.,

SI CONFERMA CUSTODE GIUDIZIARI L'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

L'attività del custode è disciplinata nell'allegato.

Il Giudice dell'Esecuzione si riserva di emettere ordine di liberazione

Si fa' presente che l'importo versato si rende necessario per la copertura di n. 1 tentativo di vendita e che occorrerà procedere ad ulteriore integrazione per l' espletamento degli altri tre eventuali tentativi di vendita a partire dal terzo ; **in caso di omissione verranno rimessi gli atti al GE**

FISSA

termine di giorni 45 al creditore procedente per la notifica di questa ordinanza all'/agli eventuale/i creditore/i iscritto/i non comparso/i all'odierna udienza .

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e al Gestore della Vendita Telematica.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Filomena Errico

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. 63/2020

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

DISCIPLINA DELLE VENDITE DELEGATE E DELL'ATTIVITA' DI CUSTODIA

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

La vendita dei cespiti pignorati delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., 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 relativa alle regolarità urbanistica 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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Il prezzo base per le offerte quello stabilito nell'ordinanza di vendita.

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

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura);così come stabilito dall'art 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

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 on line 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.

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

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 **www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo 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 anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO e/o lo studio del Professionista delegato una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it, www.adv-parma.it);
- assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

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.

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

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

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, ovverosia 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).

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

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, così come individuato nell'avviso di vendita, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

U) Il 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.;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

- 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.c.p.;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

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

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

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

V) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato),

ovvero

- mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al professionista delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato e/o lo studio del professionista delegato;

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

X) L'aggiudicatario entro il termine del pagamento del saldo prezzo deve dichiarare se intende ai sensi dell'art 560 cpc comma 6 far attuare dal custode l'ordine di liberazione;

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

Z) Il delegato è autorizzato, anche prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne faccia espressa richiesta , previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutua fondiario.

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

AA) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita (senza incanto) al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato dovrà determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

BB) Il professionista delegato fisserà un nuovo termine (*non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90*) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c. ;

CC) Il professionista delegato provvederà a preparare l'avviso della seconda, della terza, della quarta e quinta vendita e a provvedere alla sua pubblicazione, a mezzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie, ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DISPONE

che il Professionista provveda:

1) al controllo della titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i dei diritti reali oggetto dell'esecuzione e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze ad informarne questo Giudice trasmettendogli gli atti senza indugio e al controllo dell'avvenuta notifica ai creditori iscritti non intervenuti dell'ordinanza di vendita;

2) al controllo dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili, della destinazione urbanistica del terreno e delle notizie urbanistiche;

3) a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo che lo stesso avviso dovrà pervenire al Custode almeno 20 giorni prima dell'ultimo termine utile per la pubblicità e provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli art.570 e 490 cpc disponendo la pubblicità sia obbligatoria che facoltativa (da effettuare tramite l'I.V.G. di Parma) e ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul libretto della procedura.

4) Al controllo delle forme di pubblicità;

5) a ricevere le buste cartacee depositate dagli offerenti (anche a mezzo di dipendenti e di incaricati sotto la responsabilità del delegato);

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti e all'apertura delle buste telematiche mediante le piattaforma del gestore della vendita telematica;

7) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) pervenute e delle ricevute dei versamenti sul libretto bancario intestato alla procedura e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;

8) a pronunciare l'aggiudicazione a favore dell'unico offerente nel caso in cui il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo-base, ovvero nel caso in cui il prezzo offerto è inferiore al prezzo-base in misura non superiore ad un quarto, solo qualora non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti ex art. 571 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del migliore offerente (allorché sia trascorsi 2 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente). 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, oppure nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, 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;

10) a provvedere, per gli incombenti di cui ai punti precedenti, all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, nonché dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono 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;

11) a restituire le cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti ed in caso di offerte telematiche, ad effettuare tali restituzioni mediante bonifico, con le eventuali spese a carico dell'offerente non aggiudicatario**; ;**

12) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia autentica nel fascicolo dell'esecuzione;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

13) a verbalizzare l'approvazione o le eventuali opposizioni delle parti al rendiconto del Custode (in caso di opposizioni, rimetterà a questo Giudice dell'Esecuzione ogni decisione a riguardo);

14) nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice;

15) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. ;

16) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi con assegno circolare e/o bonifico bancario;

17) a verificare la riscossione o riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldi del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate e a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;

18) ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

19) a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), trasmettendolo senza indugio a questo Giudice per l'emanazione.

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

20) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione e voltura conseguenti, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle pregiudizievoli (iscrizioni e/o trascrizioni anche successive al pignoramento), con facoltà di prelievo dal conto intestato alla procedura di ogni somma fosse necessaria per l'espletamento dell'incarico (a titolo esemplificativo: pagamento

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

imposte di registro, ipotecarie e catastali, imposta di bollo, tasse ipotecarie, tributi e tasse in genere);

21) a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;

22) a dare istruzioni al Custode Giudiziario per il proficuo svolgimento delle attività di vendita riservando a questo Giudice ogni diverso provvedimento relativo all'attività di amministrazione conservativa degli immobili pignorati;

23) a depositare copia autentica del verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione;

24) a compiere tutte le attività con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c. ;

25) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

26) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incomberti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

27) a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c.come indicato nel punto 3) .

28) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;

29) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

30) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé l'udienza per gli incomberti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

31) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., come indicato nel punto 3)

32) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita (senza incanto), tutte le attività oggetto della su estesa delega;

33) in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita al prezzo-base già ribassato, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto per una quarta vendita e nel caso di esito infruttuoso anche della quarta vendita, al prezzo base già ribassato , a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo base in misura inferiore sino al 50%;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

34) sia per la quarta che per la quinta vendita si applicheranno le stesse modalità di cui ai punti 31,32,33;

35) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche delle quinta vendite.

Il Professionista dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere le vendite se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione.

36) Alla predisposizione del progetto di distribuzione e a fissare al momento dell'aggiudicazione l'udienza davanti a questo Giudice per l'approvazione del piano di riparto, invitando i procuratori a depositare le note spese nel termine di 45 gg. dall'avvenuta aggiudicazione. Il professionista invierà bozza del piano di riparto ai creditori costituiti a mezzo pec almeno 10 giorni prima di detta udienza e depositerà il progetto di distribuzione nel fascicolo di ufficio almeno 5 giorni prima dell'udienza di cui sopra.

37) Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nella lista di delegati alla vendita e/o tra i notai associati all'Una) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

38) Il professionista a norma degli artt. 591 bis cpc entro 30 giorni dalla notifica della ordinanza di vendita deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte.

A partire da questo deposita un rapporto con cadenza semestrale delle attività svolte.

Entro 10 giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione il professionista delegato deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito di cui al periodo precedente.

COMPITI DEL CUSTODE

Il Custode dovrà provvedere, secondo quanto previsto dagli artt. 559 e 560 c.p.c. e le indicazioni impartite da questo Giudice e dal professionista delegato:

- a verificare lo stato di conservazione e manutenzione del bene svolgendo relazione al Giudice dell'Esecuzione su eventuali difformità dalla perizia o su altre difficoltà per la vendita, nonché sullo stato di occupazione, sulle condizioni igienico-sanitarie e sulla regolarità amministrativa dell'immobile;
- ad avvalersi, ove necessario della Forza Pubblica (compresa la Polizia Municipale del Comune ove è situato l'immobile) per le attività connesse all'espletamento

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

dell'incarico ed eventualmente di un fabbro per forzare/sostituire la serratura d'ingresso per l'accesso ai beni;

- a comunicare (quando la situazione lo richieda) per iscritto ai competenti Servizi Sociali il provvedimento di liberazione emesso dal Giudice dell'Esecuzione descrivendo le condizioni economico-familiari del/gli occupante/i e ogni altra circostanza utile all'adozione dei provvedimenti ritenuti opportuni;
- a curare l'amministrazione dei beni, provvedendo anche a segnalare eventuali necessità di urgente manutenzione ordinaria o straordinaria (e a procedere agli interventi di manutenzione, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- all'aggiornamento e alla riscossione dei canoni di locazione ovvero di altre somme dovute per l'occupazione dell'immobile, nonché alla disdetta di tutti i contratti di godimento del bene;
- a vigilare sulla condotta del/i debitore/i e/o degli altri occupanti l'immobile, anche con riguardo all'ordine di liberazione impartito dal Giudice;
- ad installare o sostituire dispositivi di sicurezza, serrature o, comunque, mezzi di tutela ed allarme, al fine di evitare illecite intrusioni nell'immobile;
- a 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;
- a organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati, su richieste, provenienti sia mediante il PVP, che direttamente al custode, 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;
- a fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- a 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;
- a segnalare a questo Giudice dell'Esecuzione eventuali comportamenti del debitore tali da rendere difficoltosa o più onerosa la visita del bene, o comunque ogni circostanza che renda necessario l'immediato sgombero dei locali;
- ad esercitare (previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione e, se necessaria, nomina di un legale) tutte le azioni previste dalla legge e occorrenti per conseguire

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

la disponibilità materiale del compendio pignorato e a curare l'esecuzione dell'ordine di liberazione anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario o dell'assegnatario salvo che questi non lo esentino;

- alla rendicontazione trimestrale e finale in ordine all'amministrazione e conservazione del bene: nel rendiconto dovrà indicare specificamente, per date e numero, gli accessi effettuati, i sopralluoghi finalizzati all'accompagnamento degli interessati all'acquisto ed ogni altra attività pertinente, oltre a formare una tabella dei movimenti di cassa redatta secondo lo schema semplice delle entrate ed uscite;

Il custode è autorizzato a chiedere direttamente al creditore procedente l'integrazione della somma versata sul libretto se non sufficiente alle spese necessarie per pubblicità od altro. Il termine per il nuovo versamento viene fissato in dieci giorni dal ricevimento della richiesta.

Il custode è altresì autorizzato a prelevare dal libretto le somme necessarie per l'espletamento dell'attività (pubblicità, sostituzione di serrature od altro).

Il compenso del custode giudiziario sarà commisurato al valore di aggiudicazione dell'immobile secondo tariffe approvate dall'Ufficio.

Il Custode dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del notaio delegato, almeno 10 giorni prima dell'udienza di vendita dei lotti oggetto della procedura, il rendiconto delle attività custodia sino ad allora svolte per la procedura affinché le parti possano averne conoscenza; in assenza di osservazioni nel corso dell'udienza di vendita, la relazione depositata si riterrà approvata.

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), 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;

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo 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.

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7

PUBBLICITA'

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare la pubblicità legale, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:

- inserimento - a cura del Custode Giudiziario e senza alcun onere aggiuntivo a carico della procedura (ad esclusione del contributo di pubblicazione previsto dalla Legge), che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal Professionista Delegato - sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata **Portale delle Vendite Pubbliche - PVP** (https://pvp.giustizia.it/pvp);
- l'I.V.G. dovrà trasmettere a mezzo PEC l'avviso di vendita ad Astalegale.net SpA in tempi utili per il rispetto dei termini di pubblicazione sopra indicati;
- l'I.V.G. di Parma provvede, alla pubblicità commerciale (secondo lo standard concordato) ex art. 490 c.p.c. sul sito **www.ivgparma.it** nonché sul quotidiano **La Gazzetta di Parma** (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c., data e ora dell'eventuale incanto della settimana successiva, nome e recapito telefonico del custode, omessi in ogni caso i dati catastali, e i confini del bene; saranno altresì omesse le generalità del/i debitore/i, che potranno essere rese note dalla Cancelleria a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione);
- Astalegale.net SpA provvede alla pubblicazione nonché sul portale **www.astalegale.net**, autorizzato dal Ministero, del testo integrale dell'avviso di vendita, di questa ordinanza, della perizia di stima e del recapito del custode giudiziario;
- Astalegale.net SpA provvede a trasmettere all'U.N.A. Parma, ovvero all'I.V.G. o al Professionista Delegato, l'attestazione tramite mail di avvenuta pubblicazione sul portale **www.astalegale.net**.

Astalegale.net SpA provvede, altresì, alla pubblicazione per estratto dell'annuncio di vendita sul periodico mensile Free Press **Newspaper Aste del Tribunale di Parma** (secondo lo standard concordato con il Tribunale)

Si precisa che sarà obbligo del creditore a carico del quale sono stati posti gli oneri pubblicitari o dei creditori muniti di titolo esecutivo provvedere al pagamento del contributo unificato di € 100,00 per ciascun lotto posto in vendita.

Firmato Da: ERRICO FILOMENA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 74edf7b373566fa7