N. 165 /2024 RGE

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'udienza del 1 ottobre 2026 alle ore 10.50 innanzi al Giudice dell'esecuzione dott. Filomena Errico sono comparsi:

Il GE

Esaminata la documentazione in atti;
sentite le parti;
ritenuto di effettuare un ultimo tentativo di vendita;
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 delegato;
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 telematica come da allegata disciplina

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita come da disciplina allegata il professionista delegato già nominato con precedente ordinanza Avv. Sara Bertocchi.
Le vendite avranno luogo presso i locali dell'Organismo di Mediazione presso l'Ordine degli Avvocati di Parma, in Parma, P.le Corte d'Appello 1, con facoltà di delegare altro Notaio.

AVVISO DI VENDITA

Firmato Da: FILOMENA ERRICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5be1a55ac0126311060a75b33f8457bc

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 21 gennaio 2027 alle ore 14.00, allo stesso prezzo dell'ultima vendita, ridotto del 25% con le stesse forme di pubblicità e alle condizioni di cui all'allegato. E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto del 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.

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.

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.

Il Creditore procedente provvederà a versare sul libretto/conto corrente € 2.000,00 entro il 16 novembre 2026.

IL GE

Dott.ssa Filomena Errico

Firmato Da: FILOMENA ERRICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5be1a55ac0126311060a75b33f84457bc

TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. RGE 165/2024

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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Il prezzo base per le offerte è 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. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art 2, comma 7, del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32, artt. 12 e segg., e

depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato 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** **o** **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 bancario o assegno postale vidimato 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, al più tardi all'udienza, certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza.

Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

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

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

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

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. ultimo comma, nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

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) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della CCIAA aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora 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 depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

- 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 sessanta secondi (un minuto)** 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 (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

W) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale) con le seguenti modalità:

- mediante versamento tramite bonifico 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;

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

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

Z) L'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);

AA) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, entro quindici giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, interessi corrispettivi e moratori, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare l'iscrizione degli interessi e in quale misura, nonché IBAN sul quale deve essere effettuato il relativo versamento. Il professionista delegato, come indicato nel successivo punto 21), verserà fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta, ove sussistano i presupposti, entro 10 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

La misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 20%, che verrà versato sul conto corrente intestato alla procedura, e sarà destinato al pagamento delle spese e imposte.

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

CC) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. 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.

DD) 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 mutuo fondiario.

EE) 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;

FF) 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.;

GG) 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 (che si occuperà di disporre anche la pubblicità commerciale) ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul conto corrente della procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA DELEGATO

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, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze, ad informarne questo Giudice trasmettendo gli atti senza indugio, nonchè 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 risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, nonché delle notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001;

3) a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, secondo il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Parma (ex art. 173 quater, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode;

4) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità ed al controllo delle forme di pubblicità;

5) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso;

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

7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - mediante la piattaforma del gestore della vendita telematica alla presenza degli offerenti e alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

8) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) pervenute, delle ricevute dei versamenti sul conto corrente intestato alla procedura e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

9) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla 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., secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;

10) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili ex art. 571 c.p.c., la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, con la modalità di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: entità del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

11) 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.

12) 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, entro cinque giorni lavorativi dal termine delle operazioni di vendite.

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed al controllo degli adempimenti pubblicitari.

14) nel caso in cui siano stati celebrati tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore inferiore ad €. 15.000,00, a non fissare ulteriori tentativi di vendita e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinchè quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice.

Qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo all'aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi sul conto corrente della procedura;

18) a comunicare nello stesso termine di cui sopra all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a verificare il versamento, nel termine fissato, del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate, predisponendo apposito verbale di avvenuto saldo del prezzo, 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.;

20) 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 dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), come previsto al punto AA), il professionista delegato provvederà a calcolare tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato è autorizzato a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nel termine di cui sopra, non oltre 10 giorni successivi alla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) dopo aver aggiornato le visure in atti, a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., 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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizione dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

-ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà, anche a mezzo dell'esperto stimatore;

-le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

– l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

-la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento;

25) a notificare all'aggiudicatario copia conforme del decreto di trasferimento e a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a esaminare le prescritte relazioni inviate dal custode giudiziario al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a depositare, al termine dell'esperimento, il verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 12.

28) a compiere tutte le attività, anche di carattere fiscale, con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale 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, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione

sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore.

31) 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), per il tramite del Custode Giudiziario.

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

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 50%;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche delle quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi tre esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

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.

35) A segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

36) A richiedere all'atto dell'aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 20) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 30 giorni per l'incombente, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietimo* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria.

37) a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione entro il termine di giorni sette dal versamento del saldo del prezzo. Analogo onere spetta al custode giudiziario e all'esperto stimatore.

38) il delegato procederà alla formazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal versamento del prezzo, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, e lo trasmetterà al Giudice dell'Esecuzione, fatta salva la possibilità di chiedere al Giudice la proroga del termine, con indicazione delle ragioni per cui non si è in grado di rispettare lo stesso. Nella redazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato avrà cura di proporre le liquidazioni del compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione ex art. 95 c.p.c., secondo i parametri medi disciplinati dal D.M. 55/2014 e successive modifiche, e rimborso delle spese vive sostenute. Si avvisano sin d'ora tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo).

39) Depositato il progetto da parte del delegato, ove non si rendano necessarie eventuali variazioni, il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto, a depositarlo a sua volta ratificando la liquidazione dei compensi proposta nel progetto medesimo. Gli atti saranno eventualmente restituiti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione, ove la liquidazione dei compensi fosse difforme da quella proposta nel progetto.

40) avvenuto il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura da parte del giudice, affinchè possa essere consultato dai creditori e dal debitore, il delegato provvederà alla fissazione, entro trenta giorni, avanti a sé, dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione concedendo un termine alle parti per eventuali osservazioni. Tra la comunicazione dell'invito a tutte le parti - da eseguirsi a mezzo pec/raccomandata a.r. – e la data di comparizione avanti al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni.

41) Solo qualora vengano sollevate contestazioni, il delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, che provvederà ex art. 512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia.

42) Il verbale di udienza della approvazione del progetto sarà tempestivamente depositato dal delegato nel fascicolo della procedura.

43) Entro sette giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà provvedere all'effettuazione dei pagamenti, depositando unitamente al rapporto riepilogativo finale il relativo rendiconto e le contabili di pagamento.

44) Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nell'elenco dei delegati alla vendita) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

45) 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, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico 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.

ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO
I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI

Il Custode dovrà provvedere, oltre a quanto già disposto con il decreto di nomina, 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;

-segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

-segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;

-depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

-provvederà a pubblicare l'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all'ordinanza di delega, se già in possesso dei fondi necessari. In mancanza di tale provvista, il custode provvederà a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il custode è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purchè entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c;

-a depositare gli adempimenti pubblicitari svolti e, contestualmente, aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del portale delle vendite pubbliche;

-a segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

-attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.;

-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 dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, 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 Custode 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 provvederà, 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,** sul sito www.astagiudiziaria.com, sul sito www.immobiliare.it, sul sito www.idealista.it, sul sito www.casa.it, sul Bollettino Ufficiale Vendite Giudiziarie Immobiliari, sulla bacheca immobiliare presso sede IVG 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).

N. 165 /2024 RGE

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'udienza del 12 marzo 2026 alle ore 12.45 dinanzi al Giudice dell'Esecuzione sono comparsi:

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 delegato;

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 telematica come da allegata disciplina

DELEGA

Per il compimento delle operazioni di vendita come da disciplina allegata l'Avvocato Sara Bertocchi già nominato con precedente ordinanza.

Le vendite avranno luogo presso i locali dell'ORGANISMO DI MEDIAZIONE DEGLI AVVOCATI DI PARMA presso il Tribunale di Parma, in Parma, Piazzale Corte d'Appello 1 con facoltà di delegare altro professionista delegato.

Firmato Da: FILOMENA ERRICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5be1a55ac0126311060a75b33f8457bc

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 11 giugno 2026 alle ore 14.00, allo stesso prezzo dell'ultima vendita ribassato di 1/4 con le stesse forme di pubblicità e alle condizioni di cui all'allegato.

E' consentita un'offerta inferiore di non oltre un quarto del 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.

In caso di infruttuoso esperimento della vendita al prezzo sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il Notaio delegato rimetterà gli atti al Giudice delle Esecuzioni per le sue determinazioni.

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.

Il Creditore più diligente provvederà a versare sul libretto/conto corrente € 2.000,00 entro il 7 aprile 2026.

IL GE

Dott.ssa Filomena Errico

Firmato Da: FILOMENA ERRICO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 5be1a55ac0126311060a75b33f8457bc

TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. RGE 165/2024

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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Il prezzo base per le offerte è 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. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art 2, comma 7, del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32, artt. 12 e segg., e

depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato 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** o **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 bancario o assegno postale vidimato 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, al più tardi all'udienza, certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza.

Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

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

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

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

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. ultimo comma, nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

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) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della CCIAA aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora 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 depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

- 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 sessanta secondi (un minuto)** 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 (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

W) 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 (termine non soggetto a sospensione feriale) con le seguenti modalità:

- mediante versamento tramite bonifico 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;

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere le informazioni prescritte dall'art. 22 D.Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

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

Z) L'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);

AA) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, entro quindici giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, interessi corrispettivi e moratori, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare l'iscrizione degli interessi e in quale misura, nonché IBAN sul quale deve essere effettuato il relativo versamento. Il professionista delegato, come indicato nel successivo punto 21), verserà fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta, ove sussistano i presupposti, entro 10 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

La misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 20%, che verrà versato sul conto corrente intestato alla procedura, e sarà destinato al pagamento delle spese e imposte.

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

CC) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. 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.

DD) 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 mutuo fondiario.

EE) 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;

FF) 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.;

GG) 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 (che si occuperà di disporre anche la pubblicità commerciale) ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul conto corrente della procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA DELEGATO

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, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze, ad informarne questo Giudice trasmettendo gli atti senza indugio, nonchè 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 risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, nonché delle notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001;

3) a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, secondo il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Parma (ex art. 173 quater, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode;

4) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità ed al controllo delle forme di pubblicità;

5) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso;

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

7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - mediante la piattaforma del gestore della vendita telematica alla presenza degli offerenti e alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

8) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) pervenute, delle ricevute dei versamenti sul conto corrente intestato alla procedura e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

9) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla 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., secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;

10) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili ex art. 571 c.p.c., la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, con la modalità di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: entità del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

11) 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.

12) 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, entro cinque giorni lavorativi dal termine delle operazioni di vendite.

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed al controllo degli adempimenti pubblicitari.

14) nel caso in cui siano stati celebrati tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore inferiore ad €. 15.000,00, a non fissare ulteriori tentativi di vendita e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinchè quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice.

Qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo all'aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi sul conto corrente della procedura;

18) a comunicare nello stesso termine di cui sopra all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a verificare il versamento, nel termine fissato, del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate, predisponendo apposito verbale di avvenuto saldo del prezzo, 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.;

20) 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 dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), come previsto al punto AA), il professionista delegato provvederà a calcolare tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato è autorizzato a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nel termine di cui sopra, non oltre 10 giorni successivi alla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) dopo aver aggiornato le visure in atti, a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., 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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizione dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

-ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà, anche a mezzo dell'esperto stimatore;

-le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

– l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

-la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento;

25) a notificare all'aggiudicatario copia conforme del decreto di trasferimento e a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a esaminare le prescritte relazioni inviate dal custode giudiziario al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a depositare, al termine dell'esperimento, il verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 12.

28) a compiere tutte le attività, anche di carattere fiscale, con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale 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, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione

sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore.

31) 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), per il tramite del Custode Giudiziario.

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

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 50%;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche delle quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi tre esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

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.

35) A segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

36) A richiedere all'atto dell'aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 20) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 30 giorni per l'incombente, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietimo* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria.

37) a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione entro il termine di giorni sette dal versamento del saldo del prezzo. Analogo onere spetta al custode giudiziario e all'esperto stimatore.

38) il delegato procederà alla formazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal versamento del prezzo, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, e lo trasmetterà al Giudice dell'Esecuzione, fatta salva la possibilità di chiedere al Giudice la proroga del termine, con indicazione delle ragioni per cui non si è in grado di rispettare lo stesso. Nella redazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato avrà cura di proporre le liquidazioni del compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione ex art. 95 c.p.c., secondo i parametri medi disciplinati dal D.M. 55/2014 e successive modifiche, e rimborso delle spese vive sostenute. Si avvisano sin d'ora tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo).

39) Depositato il progetto da parte del delegato, ove non si rendano necessarie eventuali variazioni, il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto, a depositarlo a sua volta ratificando la liquidazione dei compensi proposta nel progetto medesimo. Gli atti saranno eventualmente restituiti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione, ove la liquidazione dei compensi fosse difforme da quella proposta nel progetto.

40) avvenuto il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura da parte del giudice, affinchè possa essere consultato dai creditori e dal debitore, il delegato provvederà alla fissazione, entro trenta giorni, avanti a sé, dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione concedendo un termine alle parti per eventuali osservazioni. Tra la comunicazione dell'invito a tutte le parti - da eseguirsi a mezzo pec/raccomandata a.r. – e la data di comparizione avanti al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni.

41) Solo qualora vengano sollevate contestazioni, il delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, che provvederà ex art. 512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia.

42) Il verbale di udienza della approvazione del progetto sarà tempestivamente depositato dal delegato nel fascicolo della procedura.

43) Entro sette giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà provvedere all'effettuazione dei pagamenti, depositando unitamente al rapporto riepilogativo finale il relativo rendiconto e le contabili di pagamento.

44) Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nell'elenco dei delegati alla vendita) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

45) 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, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico 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.

ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO

I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI

Il Custode dovrà provvedere, oltre a quanto già disposto con il decreto di nomina, 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;

-segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

-segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;

-depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

-provvederà a pubblicare l'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all'ordinanza di delega, se già in possesso dei fondi necessari. In mancanza di tale provvista, il custode provvederà a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il custode è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purchè entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c;

-a depositare gli adempimenti pubblicitari svolti e, contestualmente, aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del portale delle vendite pubbliche;

-a segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

-attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.;

-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 dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, 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 Custode 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 provvederà, 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,** sul sito www.astagiudiziaria.com, sul sito www.immobiliare.it, sul sito www.idealista.it, sul sito www.casa.it, sul Bollettino Ufficiale Vendite Giudiziarie Immobiliari, sulla bacheca immobiliare presso sede IVG 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).

N.165/2024 R.ES.IMMOB.

Tribunale Ordinario di Parma

Udienza del 16.04.2025 dinnanzi al GE dottore Salvatore Di Carluccio

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

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

esaminata la documentazione in atti;

preso atto che non risulta essere stata presentata alcuna offerta ammissibile ex art. 569 bis c.p.c.;

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore ex art. 568 c.p.c.;

sentito il custode;

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 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;

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

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;

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;

DISPONE

La vendita con modalità sincrona mista a norma dell'art. 22 D.M. 32/2015 del compendio pignorato, compiutamente descritto dall'esperto stimatore

NOMINA

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

DELEGA

il compimento delle operazioni di vendita a avv. Sara Bertocchi

L'udienza che sarà tenuta presso L'ORDINE DEGLI AVVOCATI - UFFICIO DELLA MEDIAZIONE con sede presso il Tribunale di Parma P.LE Corte d'Appello n. 1

in Parma, 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 17.07.2025 alle ore 14.00

Il prezzo base per le offerte è di €. 24.000,00

ASSEGNA

Al professionista delegato termine di trenta mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno tre esperimenti di vendita.

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.

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

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 tre tentativi di vendita a prezzo ribassato di un quarto ciascuno, successivi al primo, e di ½ dal quinto tentativo di vendita.

Il Giudice dell'Esecuzione emette ordine di liberazione

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

CONFERMA

custode giudiziario IS.VE.GI. S.R.L.

L'attività del custode è disciplinata nell'allegato.

Il professionista delegato e il custode sono autorizzati ad effettuare, dal conto corrente intestato alla procedura, tutti i depositi e i prelievi necessari, salvo rendiconto.

DISPONE

che il creditore più diligente apra con versamento di 2.300,00 euro sul c/c intestato alla procedura esecutiva presso la banca già indicata entro il 12.05.2025, a pena di improcedibilità.

DETERMINA

in favore del professionista delegato:

a) un acconto di €. 500,00, oltre accessori come per legge, quale anticipo sui suoi compensi ai sensi dell'art. 2 n. 6 D.M. 227/15;

DISPONE

che il creditore procedente versi:

-entro 30 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega le somme sopra liquidate al punto a) a pena di improcedibilità, sul conto corrente della procedura;

Si fa' presente che l'importo di €. 2.300,00 si rende necessario per la copertura di n. 1 tentativo di vendita e che occorrerà procedere ad ulteriore integrazione per l'espletamento degli altri eventuali tentativi di vendita; in caso di omissione verranno rimessi gli atti al GE

FISSA

termine di giorni 45 al creditore procedente per la notifica di questa ordinanza ai creditori iscritti di cui all'art. 498 c.p.c. (e 569 c.p.c.) non comparsi all'odierna udienza e non costituiti.

Si comunichi la presente ordinanza al professionista delegato, al custode giudiziario e al Gestore della Vendita Telematica.

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

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott. Salvatore Di Carluccio

TRIBUNALE DI PARMA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROC. ES. 165-24

ALLEGATO ALL'ORDINANZA DI VENDITA

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

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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Il prezzo base per le offerte è 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. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art 2, comma 7, del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

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

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato 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.

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

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** **o** 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 bancario o assegno postale vidimato 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

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

bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile).

In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto, al più tardi all'udienza, certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza.

Nel caso di cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

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

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

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

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. ultimo comma, nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

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.

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

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) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della CCIAA aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il

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

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

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

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora 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 depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

- 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

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

controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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

W) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 15 giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) con le seguenti modalità:

- mediante versamento tramite bonifico 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;

X) "Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, in caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione)

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

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

Z) L'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D.Lgs. 385/1993);

AA) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, entro quindici giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, interessi corrispettivi e moratori, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare l'iscrizione degli interessi e in quale misura, nonché IBAN sul quale deve essere effettuato il relativo versamento. Il professionista delegato, come indicato nel successivo punto 21), verserà fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta, ove sussistano i presupposti, entro 10 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

La misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 20%, che verrà versato sul conto corrente intestato alla procedura, e sarà destinato al pagamento delle spese e imposte.

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

CC) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. 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.

DD) 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 mutuo fondiario.

EE) 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;

FF) 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.;

GG) 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 (che si occuperà di disporre anche la pubblicità commerciale) ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando al

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

creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul conto corrente della procedura.

CONTENUTO DELLA DELEGA AL PROFESSIONISTA DELEGATO

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, sulla base della documentazione ipo-catastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto e, nell'ipotesi in cui riscontri discordanze, ad informarne questo Giudice trasmettendo gli atti senza indugio, nonchè 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 risultante dal certificato di cui all'art. 30 D.P.R. 380/2001, nonché delle notizie di cui all'art. 46 D.P.R. 380/2001;

3) a preparare l'avviso di vendita ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c. entro 30 giorni dal conferimento dell'incarico, secondo il modello predisposto dal giudice e presente sul sito del Tribunale di Parma (ex art. 173 quater, ultimo comma, c.p.c.) e le istruzioni qui di seguito impartite, depositandolo il giorno stesso a mezzo PCT, comunicandolo al custode;

4) ad attivare immediatamente il custode per l'esecuzione delle altre forme di pubblicità ed al controllo delle forme di pubblicità;

5) a fissare un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati per la prima vendita, e non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive con ribasso;

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

7) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti nel corso dell'udienza fissata e all'apertura delle buste depositate telematicamente dagli offerenti – onerati del relativo collegamento al portale del gestore - mediante la piattaforma del gestore della vendita telematica alla presenza degli offerenti e alla eventuale presenza delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti comparsi;

8) all'esame delle offerte (cartacee e telematiche) pervenute, delle ricevute dei versamenti sul conto corrente intestato alla procedura e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza.

9) alla deliberazione sull'unica offerta ammissibile secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c., provvedendo quindi alla 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

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

vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., secondo le disposizioni dell'art. 572 c.p.c.;

10) ad avviare, nella ipotesi di più offerte ammissibili ex art. 571 c.p.c., la gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. nel giorno ed ora indicato, con la modalità di seguito disciplinata, pronunciando l'aggiudicazione a favore del miglior offerente a meno che il prezzo offerto, all'esito della gara, sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l'immobile al migliore offerente (da scegliersi secondo i seguenti criteri in ordine di priorità: entità del prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggiore importo della cauzione prestata; a parità di cauzione prestata, minor tempo indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di termine per il versamento del saldo prezzo, priorità temporale del deposito dell'offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

11) 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.

12) 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, entro cinque giorni lavorativi dal termine delle operazioni di vendite.

13) a redigere il verbale delle operazioni di vendita depositandone copia nel fascicolo dell'esecuzione assieme agli allegati, a quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito) ed al controllo degli adempimenti pubblicitari.

14) nel caso in cui siano stati celebrati tre tentativi di vendita ed il bene debba essere posto in vendita, nel quarto tentativo, ad un valore inferiore ad €. 15.000,00, a non fissare ulteriori tentativi di vendita e a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione, affinchè quest'ultimo valuti la sussistenza dei presupposti per la chiusura anticipata della procedura ai sensi dell'art. 164 bis disp.att.c.p.c.

15) nell'ipotesi di vendita di più lotti non contemporaneamente, a cessare le operazioni di vendita, 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 (e tenuto eventualmente conto di quanto già acquisito alla procedura a titolo di frutti, cauzioni confiscate e somme versate in conversione, etc.), sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente a questo Giudice. Qualora i più lotti siano posti in vendita contemporaneamente, ad esaminare la necessità della cessazione della vendita forzata seguendo l'ordine numerico dei lotti, non facendo poi luogo all'aggiudicazione successiva quando si sia già, per effetto della vendita precedente, raggiunto l'ammontare sopra esposto, sempre riferendone immediatamente;

16) a ricevere la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. e la dichiarazione del nome del terzo prevista dall'art. 590 bis c.p.c., unitamente all'atto contenente la dichiarazione di questi di volerne profittare, autenticata da pubblico ufficiale;

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

17) a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versarsi sul conto corrente della procedura;

18) a comunicare nello stesso termine di cui sopra all'aggiudicatario gli estremi dei conti della procedura ove effettuare il bonifico del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento gravanti sull'aggiudicatario stesso;

19) a verificare il versamento, nel termine fissato, del saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento e incombenti sull'aggiudicatario stesso secondo le modalità sopra indicate, predisponendo apposito verbale di avvenuto saldo del prezzo, 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.;

20) 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 dalla norma);

21) in caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione, decorso il quale verrà soddisfatto in sede di approvazione del progetto di distribuzione), come previsto al punto AA), il professionista delegato provvederà a calcolare tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il professionista delegato è autorizzato a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta nel termine di cui sopra, non oltre 10 giorni successivi alla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

22) ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 d.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

23) dopo aver aggiornato le visure in atti, a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile), previa verifica dell'assolvimento da parte dell'aggiudicatario dell'obbligo previsto dall'art. 585, quarto comma, c.p.c., 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.

La bozza dovrà contenere altresì l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile come previsto dall'art. 586 c.p.c. (trascrizione dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento.

Alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

-ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 30 D.P.R. 380/2001 avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà, anche a mezzo dell'esperto stimatore;

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

-le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000;

– l'attestazione circa l'avvenuto versamento delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

-la dichiarazione scritta resa dall'aggiudicatario contenente le indicazioni di cui all'art. 22 del d.lgs. 231/2007, ricevuta entro il termine del saldo prezzo;

24) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole (pignoramenti e sequestri conservativi) conseguenti al decreto di trasferimento;

25) a notificare all'aggiudicatario copia conforme del decreto di trasferimento e a restituire all'aggiudicatario le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

26) a esaminare le prescritte relazioni inviate dal custode giudiziario al giudice sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione; sulla permanenza o meno del titolo esecutivo nei confronti di tutti gli esecutati; sulla permanenza dei diritti reali minori esistenti sul bene, così da poter prendere i necessari provvedimenti o eventualmente aggiornare sul punto le indicazioni contenute nella descrizione dell'immobile riportata nell'avviso di vendita;

27) a depositare, al termine dell'esperimento, il verbale d'asta (o di diserzione) nel fascicolo dell'esecuzione redatto con le modalità indicate all'art. 12.

28) a compiere tutte le attività, anche di carattere fiscale, con riferimento alla vendita senza incanto anche ai sensi dell'art. 164 disp.att. c.p.c., che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

29) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base stabilito dal Giudice, e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare, previa consultazione col Custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto e procedendo agli adempimenti di cui al precedente punto 3;

30) a fissare immediatamente a verbale 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, la convocazione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 571 e ss. c.p.c.; gli offerenti telematici saranno invitati a collegarsi "on line" sul sito del gestore.

31) 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), per il tramite del Custode Giudiziario.

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

33) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al valore d'asta già ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di valore di un quarto

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

rispetto all'ultimo praticato e ad effettuare tutte le attività già descritte; procedere nel modo descritto anche per la terza e quarta vendita senza incanto; in caso di infruttuoso esperimento anche della quarta vendita senza incanto al valore d'asta ribassato ed in mancanza di domande di assegnazione, a fissare un quinto esperimento di vendita senza incanto con un'ulteriore riduzione del valore d'asta nella misura del 50%;

34) a rimettere gli atti a questo Giudice dell'Esecuzione in caso di infruttuoso esperimento anche delle quinta vendita ed in mancanza di domande di assegnazione, unitamente ad una relazione che richiederà al custode su tutta l'attività da questi compiuta (con specifica indicazione delle richieste e delle visite effettuate) e ad una sua apposita relazione nella quale specificherà le spese sostenute e le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita. Nel doveroso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare i primi tre esperimenti di vendita durante il corso del primo anno dall'emissione dell'ordinanza di delega; il mancato rispetto di detto termine, come anche di quello fissato per il completamento delle operazioni delegate, se dovuto a causa imputabile, costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto.

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.

35) A segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso invece di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

36) A richiedere all'atto dell'aggiudicazione di ogni lotto ai creditori diversi dal fondiario (per il quale si richiama quanto stabilito dal precedente art. 20) la loro nota di precisazione del credito, assegnando a tal fine il termine di 30 giorni per l'incombente, con la specifica indicazione del capitale *puro* rimasto impagato, degli interessi maturati (e del *dietimo* per gli interessi successivi) e delle spese legali, allegando, in caso di mutuo, il piano di ammortamento, la specifica indicazione delle rate insolute – distinguendovi quote/capitale da quote/interessi -, i criteri di calcolo degli interessi (decorrenza, tasso applicato, base di calcolo), con separata indicazione degli interessi corrispettivi di ammortamento compresi nella garanzia ipotecaria.

37) a depositare istanza di liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione entro il termine di giorni sette dal versamento del saldo del prezzo. Analogo onere spetta al custode giudiziario e all'esperto stimatore.

38) il delegato procederà alla formazione del progetto di distribuzione entro trenta giorni dal versamento del prezzo, anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita e limitato al novanta per cento delle somme da ripartire, e lo trasmetterà al Giudice dell'Esecuzione, fatta salva la possibilità di chiedere al Giudice la proroga del termine, con indicazione delle ragioni per cui non si è in grado di rispettare lo stesso. Nella redazione del progetto di distribuzione, il professionista delegato avrà cura di proporre le liquidazioni del compenso dei legali che partecipano utilmente alla distribuzione ex art. 95 c.p.c., secondo i parametri medi disciplinati dal D.M. 55/2014 e successive modifiche, e rimborso delle spese

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

vive sostenute. Si avvisano sin d'ora tutti i creditori che, laddove la nota di precisazione del credito e la nota delle spese legali non vengano depositate nei termini sopra indicati, il progetto di distribuzione verrà redatto prendendo in considerazione unicamente l'atto di precetto e/o di intervento, e pertanto si procederà alla liquidazione della sola sorte capitale, oltre gli interessi al tasso legale (o al tasso determinato dal titolo).

39) Depositato il progetto da parte del delegato, ove non si rendano necessarie eventuali variazioni, il Giudice provvederà con timbro/visto apposto sul progetto, a depositarlo a sua volta ratificando la liquidazione dei compensi proposta nel progetto medesimo. Gli atti saranno eventualmente restituiti al delegato per una rettifica del progetto di distribuzione, ove la liquidazione dei compensi fosse difforme da quella proposta nel progetto.

40) avvenuto il deposito del progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura da parte del giudice, affinchè possa essere consultato dai creditori e dal debitore, il delegato provvederà alla fissazione, entro trenta giorni, avanti a sé, dell'udienza ex art. 569 c.p.c. per la discussione del progetto di distribuzione concedendo un termine alle parti per eventuali osservazioni. Tra la comunicazione dell'invito a tutte le parti - da eseguirsi a mezzo pec/raccomandata a.r. – e la data di comparizione avanti al delegato devono intercorrere almeno dieci giorni.

41) Solo qualora vengano sollevate contestazioni, il delegato rimetterà gli atti al giudice dell'esecuzione, che provvederà ex art. 512 c.p.c., previa fissazione di apposita udienza, alla risoluzione della controversia.

42) Il verbale di udienza della approvazione del progetto sarà tempestivamente depositato dal delegato nel fascicolo della procedura.

43) Entro sette giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione, il delegato dovrà provvedere all'effettuazione dei pagamenti, depositando unitamente al rapporto riepilogativo finale il relativo rendiconto e le contabili di pagamento.

44) Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista (presente nell'elenco dei delegati alla vendita) per lo svolgimento delle udienze di vendita e per il compimento di tutte le operazioni qui delegate inerenti e successive.

45) 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, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico 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.I rapporti riepilogativi sono redatti in conformità al format ministeriale e contengono i dati identificativi dell'esperto che ha effettuato la stima

ASSEGNA AL CUSTODE GIA' NOMINATO

I SEGUENTI ULTERIORI COMPITI

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

Il Custode dovrà provvedere, oltre a quanto già disposto con il decreto di nomina, 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;

-segnalare se nel corso del procedimento la detenzione dell'immobile cessi di essere in capo al debitore ed al suo nucleo familiare;

-segnalare se, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare, sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti, o l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, ovvero quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico, di talché possa essere emesso l'ordine di liberazione di cui all'art.560 VI co. c.p.c.;

-depositare in via telematica verbale di tutte le operazioni effettuate nel corso degli accessi, e relazioni semestrali nel corso della custodia ed una finale contenente rendiconto;

-provvederà a pubblicare l'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente all'ordinanza di delega, se già in possesso dei fondi necessari. In mancanza di tale provvista, il custode provvederà a sollecitare tempestivamente i creditori al pagamento e, quindi, procedere alla pubblicazione sul PVP in tempo

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

utile all'esecuzione delle altre forme di pubblicità da parte del custode (tempo che si indica, in via prudenziale, in 55 giorni prima della data fissata per la vendita); solo nel caso in cui i fondi pervenissero oltre detto termine, il custode è autorizzato a provvedere comunque alla pubblicazione sul PVP purchè entro il termine di 46 giorni prima dell'asta (data ultima per poter procedere alla pubblicazione tempestiva); con l'avvertenza che la mancata pubblicazione sarà imputata al creditore ex art. 631 bis c.p.c;

-a depositare gli adempimenti pubblicitari svolti e, contestualmente, aggiornare con l'esito dell'esperimento l'apposita area del portale delle vendite pubbliche;

-a segnalare nel termine di giorni quindici dall'esaurimento del fondo spese tale circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine dell'adozione da parte del giudice dell'esecuzione dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita; nel caso di esaurimento del fondo spese per la pubblicazione dell'avviso sul PVP, sarà il custode a richiedere direttamente ai creditori l'integrazione, in tempo utile per l'adempimento;

-attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.;

-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 dovrà depositare, presso la Cancelleria dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari, 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;

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

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 Custode 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 provvederà, 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,** sul sito www.astagiudiziaria.com, sul sito www.immobiliare.it, sul sito www.idealista.it, sul sito www.casa.it, sul Bollettino Ufficiale Vendite Giudiziarie Immobiliari, sulla bacheca immobiliare presso sede IVG 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)

Parma, lì 16/04/2025

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

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Salvatore Di Carluccio

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