TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 199/2021 E N. 51/2024 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta dottoressa **Enrichetta Compagnone, notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 6 marzo 2025 e successivo provvedimento in data 19 maggio 2025 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.
Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1
Indirizzo:
Nel Comune di Parma, località San Pancrazio Parmense, Stradello Perizzi n. 28.
Diritto reale pignorato e immobile:
a) Diritto di piena proprietà per l'intero su villa da terra a tetto, disposta sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, tra loro collegati da scala interna, così composta:
- al piano seminterrato: cantina, vano tecnico, ripostiglio e disimpegni;
- al piano terreno: due ingressi, due soggiorni, studio, cucina, stireria, lavanderia, corridoio, ripostiglio e bagno;
- al primo piano: disimpegno principale, cinque camere, un piccolo disimpegno e altri due disimpegni, studio, due vani e tre servizi igienici;
- al secondo piano: otto vani, un disimpegno e due servizi igienici;

con ampia area circostante ad uso cortile e giardino;
b) diritto di piena proprietà per la quota di un quarto su aree di uso comune ai Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, identificate con le particelle 86 e 351.
Superficie commerciale complessiva:
Mq. 876 circa
Confini:
Quanto sopra descritto confina, con riferimento alla mappa di Catasto Terreni: a nord con particelle 86, Stradello Perizzi, particella 351 e Via Battaglia di San Pietro; a est con particelle 403, 399, 228 e ancora 403; a sud con particella 407; a ovest con particelle 370, 86 e Stradello Perizzi.
La particella 86 confina da nord in senso orario con: particella 239, Stradello Perizzi, particelle 10, 117 e ancora 239.
La particella 351 confina: a nord con particella 350; a est e sud con particella 10; a ovest con Stradello Perizzi.
Estremi catastali:
a) per il diritto di piena proprietà per l'intero:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 4, foglio 23:
particella 10, subalterno 3, piano T-1-2-S1, z.c. 4, categoria A/8, classe 4, vani 28, sup. cat. mq. 746, rendita Euro 4.699,76;
con precisazione che l'area di sedime e di pertinenza è identificata in Catasto Terreni alla Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23, particella 10 di mq. 5.200;
b) per il diritto di piena proprietà per la quota di un quarto:
Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23:
particella 86, semin arbor cl. 2, mq. 800, R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 9,09
particella 351, semin irrig cl. 1, mq. 410, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 4,98.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione di quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967;

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi:
- comunicazione di inizio lavori per opere interne n. 4050 del 6 luglio 1990;
- autorizzazione n. 1238/1990 del 30 ottobre 1990 (restauro e risanamento conservativo);
- autorizzazione in variante n. 1628/1991 del 3 ottobre 1991;
- autorizzazione n. 1455/91 del giorno 8 ottobre 1991 (recinzione);
- D.I.A. n. 3345 del 19 novembre 2008 (lavori di consolidamento).

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria; emergono difformità edilizie, delle quali alcune sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria, altre non sanabili, pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere a proprie cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Precisazioni:

Come autorizzato dal Giudice dell'esecuzione in data 19 maggio 2025, si precisa che la vendita avviene con gli oneri, a carico dell'aggiudicatario, indicati nella perizia del Lotto n. 1 al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"*: l'unità immobiliare in oggetto *"ha il locale centrale termica ubicato presso l'unità immobiliare identificata con il mappale 229 sub 1 (foglio 23)"* (ora particella 229 sub. 4), con conseguente necessità di separare gli impianti al fine di renderli autonomi. *"Il costo della separazione degli impianti risulterebbe (sentito verbalmente un paio di idraulici) compreso verosimilmente tra € 15.000,00 e 25.000,00 interamente a carico dell'unità residenziale identificata con il mappale 10 sub. 3".*

Il perito ha precisato inoltre quanto segue: *"In occasione di un rilievo strumentale si è potuto appurare che il muro di recinzione sul lato nord-ovest è stato realizzato in difformità dal progetto autorizzato (autorizzazione n. 1455 del 08/10/1991), sconfinando per un breve tratto su strada comunale (Stradello Perizzi), occupando di fatto suolo pubblico. Per ristabilire la regolarità edilizia occorrerà ripristinare lo stato autorizzato (autorizzazione n. 1455 del 08/10/1991), evitando l'occupazione del suolo pubblico. In alternativa il ripristino dello stato ante".*

Stato di occupazione:

Nella disponibilità della società esecutata.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, località San Pancrazio Parmense, Stradello Perizzi n. 28.

Diritto reale pignorato e immobile:

a) Diritto di piena proprietà per l'intero su fabbricato di civile abitazione, da terra a tetto, disposto sui piani terreno e primo, tra loro collegati tramite scala interna ed esterna, così composto:
- al piano terreno: portico, deposito, cantina, centrale termica, ripostiglio, servizio igienico/lavanderia, sottoscala e autorimessa;
- al primo piano: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, bagno e terrazza *(successivamente ampliata e trasformata abusivamente in vano residenziale, come indicato in perizia);*

con area circostante ad uso cortile e giardino;
unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area cortilizia identificata in Catasto Fabbricati alla sezione urbana 4, foglio 23, particella 403 subalterno 2;
b) diritto di piena proprietà per la quota di un quarto su aree di uso comune ai Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, identificate con le particelle 86 e 351.

Superficie commerciale complessiva:

Mq. 194,00

Confini:

Quanto sopra descritto confina: a nord con particella 403 sub. 2; a est con particella 402; a sud con particella 407; a ovest con particella 10.

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

La particella 86 confina da nord in senso orario con: particella 239, Stradello Perizzi, particelle 10, 117 e ancora 239.
La particella 351 confina: a nord con particella 350; a est e sud con particella 10; a ovest con Stradello Perizzi.
Estremi catastali:
a) per il diritto di piena proprietà per l'intero:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 4, foglio 23:
particella 229, subalterno 4 graffata con particella 403 subalterno 1, piano T-1, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, vani 6, sup. cat. mq. 137, rendita Euro 588,76 (D.M.701/94);
particella 229, subalterno 2, piano T-1, z.c. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 43, sup. cat. mq. 46, rendita Euro 97,71;
con precisazione che l'area di sedime e di pertinenza è identificata in Catasto Terreni alla Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23, particella 229 di mq. 250;
b) per il diritto di piena proprietà per la quota di un quarto:
Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23:
particella 86, semin arbor cl. 2, mq. 800, R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 9,09
particella 351, semin irrig cl. 1, mq. 410, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 4,98.
Precisazioni catastali
Le particelle graffate 229 sub. 4 - 403 sub. 1 derivano dalle particelle graffate 229 sub. 3 - 403 a seguito di divisione del 29 ottobre 2024; le particelle graffate 229 sub. 3 - 403 derivano dalla particella 229 sub. 1 a seguito di ampliamento del 28 ottobre 2024.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione di quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza di concessione edilizia n. 1629/91 del 6 febbraio 1992. In data 24 marzo 1993 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 77.
Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria; emergono difformità edilizie, delle quali alcune sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria, altre non sanabili, pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere a proprie cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.
Precisazioni:
Come autorizzato dal Giudice dell'esecuzione in data 19 maggio 2025, si precisa che la vendita avviene con gli oneri, a carico dell'aggiudicatario, indicati nella perizia del Lotto n. 2 al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"*: l'unità immobiliare in oggetto *"presenta al piano terra un locale accessorio adibito a centrale termica, dove è collocata anche la caldaia dell'unità residenziale identificata con il mappale 10 sub. 3",* con conseguente necessità di separare gli impianti al fine di renderli autonomi. *"Il costo della separazione degli impianti, risulterebbe (sentito verbalmente un paio di idraulici) compreso verosimilmente tra € 15.000,00 e 25.000,00 interamente a carico dell'unità residenziale identificata con il mappale 10 sub. 3".*
Il perito ha inoltre precisato quanto segue: *"Si rileva una porzione di recinzione in cui è stato realizzato, in assenza di autorizzazione, un accesso dotato di cancello, alle unità immobiliari 228 sub 9-10 e 229 sub 1-2. Per la regolarizzazione risulta necessario presentare istanza edilizia di sanatoria al Comune. Costo presunto verosimilmente di circa € 1.500,00 escluso oneri comunali ed oblazione. Si precisa che detto costo dovrà essere a carico del mappale oggetto della presente relazione nella misura pari a 1/3 (visto che le unità immobiliari che hanno l'accesso sono tre)".*
Stato di occupazione:
Occupato da un socio della società esecutata.

* * *

Lotto n. 3
Indirizzo:

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

Nel Comune di Parma, località San Pancrazio Parmense, Stradello Perizzi n. 28.
Diritto reale pignorato e immobile:
a) Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione est di fabbricato di civile abitazione, disposta sui piani terreno e primo, collegati tramite scala interna, così composta:
- al piano terreno: ingresso, sala da pranzo, cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e ripostiglio;
- al primo piano: disimpegno, tre camere e due bagni;
con area di pertinenza ad uso cortile e giardino;
unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area cortilizia identificata in Catasto Fabbricati alla sezione urbana 4, foglio 23, particella 403 subalterno 2;
b) diritto di piena proprietà per la quota di un quarto su aree di uso comune ai Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, identificate con le particelle 86 e 351.
Superficie commerciale complessiva:
Mq. 245 circa
Confini:
L'abitazione di cui alla particella 228 sub. 10 con la particella 395 confinano nell'insieme: a nord con particelle 399 e 403 sub. 2; a est, sud e ovest con particella 403 sub. 2; a ovest con porzione ovest del fabbricato, di cui alla particella 228 sub. 9.
La particella 400 confina: a nord con Via Battaglia di San Pietro; a est con particella 402; a sud e ovest con particella 403 sub. 2.
La particella 86 confina da nord in senso orario con: particella 239, Stradello Perizzi, particelle 10, 117 e ancora 239.
La particella 351 confina: a nord con particella 350; a est e sud con particella 10; a ovest con Stradello Perizzi.
Estremi catastali:
a) per il diritto di piena proprietà per l'intero:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 4, foglio 23:
particella 395 graffata con particella 400 graffata con particella 228 subalterno 10, piano T-1, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, vani 9, sup. cat. mq. 249, rendita Euro 883,14;
b) per il diritto di piena proprietà per la quota di un quarto:
Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23:
particella 86, semin arbor cl. 2, mq. 800, R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 9,09
particella 351, semin irrig cl. 1, mq. 410, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 4,98.
Precisazioni catastali
Le particelle graffate 228 sub. 10 - 395 - 400 derivano dalle particelle graffate 228 sub. 8 - 395 - 400 a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 23 febbraio 2009.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione di quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi:
- concessione edilizia n. 1629/91 del 6 febbraio 1992;
- concessione edilizia n. 2504/91 del 10 febbraio 1994;
- comunicazione per opere interne n. 7635 - prot. n. 50078 del 26 luglio 1994;
- D.I.A. n. 893/06 del 23 febbraio 2006;
- D.I.A. in variante n. 293/09 del 14 febbraio 2009.
In data 24 marzo 1993 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 77; in data 29 ottobre 1994 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 284.
Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria; emergono difformità edilizie, delle quali alcune sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria, altre non sanabili, pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

a proprie cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.
Precisazioni:
Al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"* il perito ha precisato quanto segue: *"Si rileva una porzione di recinzione in cui è stato realizzato, in assenza di autorizzazione, un accesso dotato di cancello, all'unità immobiliari 228 sub 9-10 e 229 sub 1-2. Per la regolarizzazione risulta necessario presentare istanza edilizia di sanatoria al Comune. Costo presunto verosimilmente di circa € 1.500,00 escluso oneri comunali ed oblazione. Si precisa che detto costo dovrà essere a carico del mappale oggetto della presente relazione nella misura pari a 1/3 (visto che le unità immobiliari che hanno l'accesso sono tre)".*
Stato di occupazione:
Occupato da familiari di un socio della società esecutata.

* * *

Lotto n. 4
Indirizzo:
Nel Comune di Parma, località San Pancrazio Parmense, Stradello Perizzi n. 28.
Diritto reale pignorato e immobile:
a) Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione ovest di fabbricato di civile abitazione, disposta sui piani terreno e primo, collegati tramite scala interna, così composta:
- al piano terreno: soggiorno, sala da pranzo con angolo cottura, disimpegno, ripostiglio/cantina, antibagno/ripostiglio e lavanderia;
- al primo piano: disimpegno, due camere, bagno e locale cabina armadi;
con area di pertinenza ad uso cortile e giardino;
unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni del complesso a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, tra cui l'area cortilizia identificata in Catasto Fabbricati alla sezione urbana 4, foglio 23, particella 403 subalterno 2;
b) diritto di piena proprietà per la quota di un quarto su aree di uso comune ai Lotti nn. 1, 2, 3 e 4, identificate con le particelle 86 e 351.
Superficie commerciale complessiva:
Mq. 239 circa
Confini:
Quanto sopra descritto confina nell'insieme da nord in senso orario con particelle 10, 403 sub. 2, porzione est del fabbricato (particella 228 sub. 10), ancora particelle 403 sub. 2 e 10.
La particella 86 confina da nord in senso orario con: particella 239, Stradello Perizzi, particelle 10, 117 e ancora 239.
La particella 351 confina: a nord con particella 350; a est e sud con particella 10; a ovest con Stradello Perizzi.
Estremi catastali:
a) per il diritto di piena proprietà per l'intero:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 4, foglio 23:
particella 399 graffato con particella 228 subalterno 9, piano T-1, z.c. 4, categoria A/2, classe 3, vani 9,5 sup. cat. mq. 241, rendita Euro 932,20;
b) per il diritto di piena proprietà per la quota di un quarto:
Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23:
particella 86, semin arbor cl. 2, mq. 800, R.D. Euro 7,85, R.A. Euro 9,09
particella 351, semin irrig cl. 1, mq. 410, R.D. Euro 5,08, R.A. Euro 4,98.
Precisazioni catastali
Le particelle graffate 228 sub. 9 - 399 derivano dalle particelle graffate 228 sub. 7 - 399 a seguito di variazione per frazionamento e fusione del 23 febbraio 2009.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

L'edificazione di quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere edilizie in forza dei seguenti titoli edilizi:
- concessione edilizia n. 1629/91 del 6 febbraio 1992;
- concessione edilizia n. 2504/91 del 10 febbraio 1994;
- comunicazione per opere interne n. 7635 - prot. n. 50078 del 26 luglio 1994;
- D.I.A. n. 893/06 del 23 febbraio 2006;
- D.I.A. in variante n. 293/09 del 14 febbraio 2009.

In data 24 marzo 1993 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 77; in data 29 ottobre 1994 è stato rilasciato certificato di abitabilità n. 284.
Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili a cura e spese della parte aggiudicataria; emergono difformità edilizie, delle quali alcune sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria, altre non sanabili, pertanto la parte aggiudicataria dovrà provvedere a proprie cura e spese alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.
Precisazioni:
Al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"* il perito ha precisato quanto segue: *"Si rileva una porzione di recinzione in cui è stato realizzato, in assenza di autorizzazione, un accesso dotato di cancello, all'unità immobiliari 228 sub 9-10 e 229 sub 1-2. Per la regolarizzazione risulta necessario presentare istanza edilizia di sanatoria al Comune. Costo presunto verosimilmente di circa € 1.500,00 escluso oneri comunali ed oblazione. Si precisa che detto costo dovrà essere a carico del mappale oggetto della presente relazione nella misura pari a 1/3 (visto che le unità immobiliari che hanno l'accesso sono tre)".*
Stato di occupazione:
Occupato da familiari di un socio della società esecutata.

* * *

DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI 1-2-3-4

Al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"* il perito ha precisato quanto segue:
"I mappali 86 e 351, appartenenti al foglio 23 del Comune di Parma sezione 3, sono di fatto aree di uso comune ai mappali 10 (lotto 1), 229 (lotto 2), 228 graffato ai mappali 395 e 400 (lotto 3) e 228 graffato al mappale 399 (lotto 4), infatti, secondo le dichiarazioni degli esecutati, sul succitato mappale 86 insiste l'impianto di irrigazione (non ispezionabile) a servizio dei mappali 10 sub 3, 288 sub. 9-10 e 229 sub. 1-2, mentre il mappale 351 è adibito ad area esterna di parcheggio a servizio dei mappali 10 sub 3, 288 sub 9-10 e 229 sub. 1-2. Pertanto in sede di vendita, si dovrà provvedere alla attribuzione di una quota pari ad un quarto dei mappali 86 e 351 a ciascun lotto costituito e trasferito.
Sul mappale 86 è stato realizzato un fabbricatello ad uso cabina pozzo irriguo, autorizzato con autorizzazione in sanatoria n. 1108 del 15/09/1995. Risulta necessario denunciarlo come ente urbano al catasto terreni e presentare la planimetria al catasto fabbricati, il costo stimato si aggira intorno ai 1.000,00 € da ripartire in parti uguali tra i mappali 10 sub 3, 228 sub 9-10 e 229 sub 1-2.
Si segnala la presenza sul mappale 403 dell'impianto di scarico delle acque reflue domestiche provenienti da tutte le unità residenziali. Le acque vengono poi smaltite con il sistema a dispersione con la sub irrigazione nel mappale 402".
La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nei seguenti atti:
- atto di compravendita del notaio Aldo Guareschi in data 19 febbraio 1980 rep. n. 19169 (trascritto a Parma il 28 febbraio 1980 al n. 1915 reg. part.) (e precisamente con la servitù d'uso del pozzo esistente sulla particella 86);
- atto di compravendita del notaio Aldo Guareschi in data 27 febbraio 1982 rep. n. 20627 (trascritto a Parma il 24 marzo 1982 al n. 3082 reg. part.) (e precisamente con il diritto di passaggio e vuotagione a carico della particella 86 di proprietà della società esecutata e a favore delle particelle

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

72, 85 e 89 e con il diritto di passaggio e vuotagione a carico della particella 89 trasferita per accedere ai terreni di proprietà della società esecutata posti a sud-est).

* * *

Lotto n. 5

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, località San Pancrazio Parmense, Stradello Perizzi n. 28.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su appezzamenti di terreno ad uso agricolo, dell'estensione di mq. 50.975.

Superficie commerciale complessiva:

Mq. 50.975

Confini:

Quanto sopra descritto confina nell'insieme: a nord con particelle 89, 117, 10, 403, a salto esterno con Via Battaglia di San Pietro; a est con beni di altro foglio di mappa; a sud con particelle 415, 413 e 411; a ovest con particella 50 e a salto interno con particelle 403 e 400.

Estremi catastali:

Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di San Pancrazio Parmense, foglio 23:
particella 370, sem irr arb cl. 1, mq. 850, R.D. Euro 10,14, R.A. Euro 10,32
particella 402, semin irrig cl. 1, mq. 713, R.D. Euro 8,84, R.A. Euro 8,65
particella 406, semin irrig cl. 1, mq. 15.169, R.D. Euro 188,02, R.A. Euro 184,10
particella 407, semin irrig cl. 1, mq. 988, R.D. Euro 12,25, R.A. Euro 11,99
particella 410, sem irr arb cl. 1, mq. 35, R.D. Euro 0,42, R.A. Euro 0,42
particella 412, sem irr arb cl. 1, mq. 20.782, R.D. Euro 247,93, R.A. Euro 252,23
particella 414, semin arbor cl. 1, mq. 12.438, R.D. Euro 134,90, R.A. Euro 147,74.

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

Salvo modifiche agli strumenti urbanistici successive alla perizia di stima, in base al al Certificato di destinazione urbanistica n. 57 rilasciato dal Comune di Parma in data 28 marzo 2023 gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono classificati in "zona agricola ZEP".

Precisazioni:

Come autorizzato dal Giudice dell'esecuzione in data 19 maggio 2025, si precisa che la vendita avviene con gli oneri, a carico dell'aggiudicatario, indicati nella perizia del Lotto n. 5 al paragrafo *"Altre informazioni di rilievo"*: *"L'accessibilità al lotto 5, oggetto della presente relazione, dovrà essere garantita con la realizzazione di un passaggio che collega via Battaglia Di San Pietro (quest'ultima ricadente in parte sul foglio 23 particella 350) con la particella 406 (del foglio 23); le opere consistono nella tombinatura del canale di irrigazione che corre lungo via Battaglia Di San Pietro e confinante con il mappale 406. Il passaggio dovrà prevedere una lunghezza minima di 4,50 metri per il passaggio delle macchine agricole. Si stima che il costo dell'opera sia pari a € 15.000,00 (esclusi oneri comunali). Risulterà necessario il rilascio dell'autorizzazione del permesso di costruire dal Comune di Parma ed il pagamento della tassa di occupazione del suolo pubblico per accessi carrai (occupazioni con passi carrabili per mq/ml per anno, zona 2, pari a € 16,10)".*

La vendita avviene inoltre con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati:

- nell'atto di compravendita del notaio Aldo Guareschi in data 27 febbraio 1982 rep. n. 20627, trascritto a Parma il 24 marzo 1982 al n. 3082 reg. part. (e precisamente con il diritto di passaggio e vuotagione a carico della particella 86 di proprietà della società esecutata e a favore delle particelle 72, 85 e 89 e con il diritto di passaggio e vuotagione a carico della particella 89 trasferita per accedere ai terreni di proprietà della società esecutata posti a sud-est);
- nell'atto del notaio Vincenzo Maria Santoro del 15 febbraio 1991 rep. n. 65960, trascritto a Parma il 28 maggio 1991 al n. 5073 reg. part. (e precisamente con la servitù di metanodotto a favore di

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

Snam s.p.a. sui fondi identificati con le particelle 70, 9, 12 e 49 del foglio 23 - attualmente particelle 410, 370, 412 e 414 del foglio 23).
Il perito ha precisato inoltre: "*si segnala la presenza sul mappale 403 dell'impianto di scarico delle acque reflue domestiche provenienti da tutte le unità residenziali. Le acque vengono poi smaltite con il sistema a dispersione con la sub irrigazione nel mappale 402".*
Stato di occupazione:
Nella disponibilità della società esecutata.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA.** Il provvedimento di liberazione sarà eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo, questi avrà richiesto che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 16 luglio 2025 alle ore 14.00, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it
La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
   La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi o relativi alla conformità catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
B) **Per il <u>lotto n. 1</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 1.010.000,00 (unmilionediecimila/00).**
   Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 757.500,00 (settecentocinquantasettemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
   Per il <u>lotto n. 2</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 221.000,00 (duecentoventunomila/00).
   Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 165.750,00 (centosessantacinquemilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
   Per il <u>lotto n. 3</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 353.000,00

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

(trecentocinquantatremila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 264.750,00 (duecentosessantaquattromilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il <u>lotto n. 4</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 344.000,00 (trecentoquarantaquattromila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 258.000,00 (duecentocinquantottomila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il <u>lotto n. 5</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 168.000,00 (centosessantottomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 126.000,00 (centoventiseimila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

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

E) **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 15 luglio 2025 alle ore 12.00.**

F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **http://www.spazioaste.it**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano 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 (cioè avvocato iscritto all'Albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzioni@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it);
- assegno circolare intestato a **"Proc. es. n. 199/2021 Not. Del. Compagnone Enrichetta"** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

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

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

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

M) L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del **15 luglio 2025**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

P) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di offerta formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT46T 03332 12700 0000 0211 8408**, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

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

U) Il Notaio Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Notaio 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 Notaio Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

Il Notaio 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

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

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

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

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

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

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

V) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dal notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:
   - mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);

   ovvero
   - mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.

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

X) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.

Y) La vendita dei Lotti n. 3 e n. 4 è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

ULTERIORI INFORMAZIONI
OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI
CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (https://pvp.giustizia.it/pvp), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598

3. lettura del "Manuale Utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del "Manuale delle modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

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

con l'incarico, tra l'altro di:

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

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

Parma, 23 maggio 2025

Il Notaio delegato Enrichetta Compagnone

Firmato Da: ENRICHETTA COMPAGNONE Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial#: 5598