

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
R.G. N. 18/2024
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

□□□

La sottoscritta dottoressa Rosanna Figlioli, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricata dal Liquidatore dottor Enrico Frolidi in forza di programma di liquidazione, approvato dal GD, dottor Enrico Vernizzi il 30 novembre 2024, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

□□□

LOTTO 1

Il lotto ricomprende i beni immobili (terreni e fabbricati), i titoli PAC, i beni mobili strumentali per l'attività agricola e di allevamento e, precisamente:

Indirizzo

Comune di Polesine-Zibello (PR), località Polesine, Strada del Bruzzo 3 (L'indirizzo fa riferimento ai fabbricati, essendo i terreni privi di identificazione toponomastica).

Diritto reale e descrizione

La piena ed intera proprietà di **fondo agricolo "Bellaria"** costituito da un complesso di fabbricati con area cortilizia e terreni agricoli, dei beni utilizzati per l'attività e dei titoli PAC relativi (il tutto come descritto nei successivi punti nn. I, II, III, IV, V e VI), e precisamente:

Beni IMMOBILI

~~~~~

**I) Fabbricato di civile abitazione (mapp. 114 sub. 6) - in perizia (arch. Felisa) individuato come "edificio 1A",** posto a sud est del complesso, destinato: nella porzione est, ad abitazione a servizio dell'azienda agricola; nella porzione ovest, a locale deposito a servizio della medesima azienda.

La porzione abitativa posta ad est è composta come segue: al piano terra da ingresso, cucina, locale caldaia, vano scala, due vani e portico; al piano primo da corridoio, due bagni, cinque camere e vani scala; al piano secondo da disimpegno e locali soffitta;

~~~~~

II) Fabbricati agricoli accessori (mapp. 114/7) - in perizia (arch. Felisa) individuati come "edifici 1B, 2, 3, 4 e 5 della planimetria d'insieme- così costituiti:

- 1B) fabbricato accessorio composto da deposito, lavanderia, passaggio e portico al piano terra; locale deposito al piano primo;
- 2) fabbricato accessorio composto al piano terra da deposito, ricovero attrezzi, portico e un vano;
- 3) stalla con annessa sale mungitura e raccolta, con scala di accesso dall'area cortilizia, servizi, disimpegno, quattro vani e portico in lato nord;
- 4) deposito foraggi in corpo staccato in lato est;
- 5) rustichetto adibito a pollaio al piano terra e deposito al piano primo;

~~~~~

**III) Fabbricato agricolo accessorio al fondo in oggetto (mapp. 115) - in perizia (arch. Felisa) individuato come "edificio 6", della planimetria d'insieme, composto: al piano terreno da stalla con portico, deposito e due vani al piano terreno; al piano primo da fienile, deposito e due vani; al piano secondo da soffitta, il tutto collegato da scala interna, con area cortilizia circostante (mapp. 115).**



### Estremi catastali

I fabbricati risultano censiti nel **Catasto dei Fabbricati del Comune di Polesine Zibello, sezione urbana 1**, come segue:

. **foglio 22, mappale 114, sub 6**, Strada Del Bruzzo, n. 3, piano T-1-2, zona cens. 1, categ. A/3, cl. 2, vani 12, superficie catastale totale mq. 348, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 340, R.C. Euro 607,35;

. **foglio 22, mappale 114, sub 7**, Strada Del Bruzzo, n. 3, piano T-1, zona cens. 1, categ. D/10, R.C. Euro 7.665,80;

. **foglio 22, mappale 115**, Strada Del Bruzzo, piano T-1-2, zona cens. 1, categ. D/10, R.C. Euro 891,80. Si precisa che:

.. in data 5 settembre 2019 i subb. 1 e 2 della particella 114 sono stati fusi dando origine al sub. 6, in virtù di denuncia di variazione per fusione prot. n. PR0194702;

.. in data 6 settembre 2019 i subb. 3 e 4 sono stati fusi dando origine al sub. 7, in virtù di denuncia di variazione per fusione prot. n. PR0195012.

L'area cortilizia e le parti comuni del complesso sono censite al **Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello, Sezione Urbana 1, foglio 22, mappale 114 sub. 5**, Strada Del Bruzzo n. 3, Piano T - BCNC.

I fabbricati e l'area di sedime sono censiti al **Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello, Sezione A, foglio 22: mappale 114**, ente urbano di ha 1.14.70; **mappale 115**, ente urbano di are 7.70. Si precisa che:

. in data 5 settembre 2019 i subb. 1 e 2 della particella 114 sono stati fusi dando origine al sub. 6, in virtù di denuncia di variazione per fusione prot. n. PR0194702;

. in data 6 settembre 2019 i subb. 3 e 4 sono stati fusi dando origine al sub. 7, in virtù di denuncia di variazione per fusione prot. n. PR0195012.

L'area cortilizia e le parti comuni sono censite in **Catasto Fabbricati del Comune di Polesine Zibello** sezione 001 al **foglio 22 mappale 114 sub. 5**, Strada Del Bruzzo n. 3 Piano T quali BCNC.

I fabbricati e l'area di sedime sono censiti in **Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello** sezione A al **foglio 22, mappale 114**, ha 1.14.70 ente urbano, e **mappale 115**, are 7.70, ente urbano.

### Destinazione urbanistica

In data 23/04/2024, con Delibera di Giunta Comunale n. 20/2024, il Comune di Polesine-Zibello ha adottato il nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale) che andrà a definire il nuovo assetto urbanistico del territorio comunale. Il P.U.G. fa ricadere le due aree nella zona denominata "E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola". Secondo quanto esplicitato nel CDU:

l'area posta nel comune di Polesine Zibello individuata nel Catasto Terreni al Fg. 22, sez. A, mappale 114 di mq 11.470,00 è classificata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Polesine Zibello, come "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva" di cui all'art. 39 delle N.T.A.
- dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Polesine Zibello, come "E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola".

L'area posta nel comune di Polesine Zibello individuata nel vigente Catasto Terreni al Fg. 22, sez. A, mappale 115 di mq 770,00 è classificata:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC) del comune di Polesine Zibello, come "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva" di cui all'art. 39 delle N.T.A.



- dal Piano Urbanistico Generale (PUG) del comune di Polesine Zibello, come “E1 – Area ad alta vocazione produttiva agricola”.

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

Le opere relative al complesso immobiliare formante oggetto della presente stima sono state iniziate anteriormente al 01/09/1967. Successivamente a tale data risultano le seguenti pratiche edilizie:

#### **EDIFICIO 1A** (Porzione abitativa)

- **Denuncia di Opere Edili n. 6/68** rilasciata dal comune di Polesine Zibello in data 26/02/1968 al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 05/12/1967 prot. n. 3419. L'intervento riguardava “Ampliamento di fabbricato colonico e di rustichetto sul podere “Bellaria” con cisterna di proprietà del Sig. Bardini Oreste”. Con tale pratica l'edificio viene ampliato con l'inserimento di un secondo vano scale.
- **Autorizzazione Edilizia n. 21/A** per manutenzione straordinaria, in data 14/05/1984 prot. n. 1414 il Comune di Polesine Zibello rilasciava, a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 10/05/1984 relativa a “*Sostituzione di copertura con travi in c.a. e tegole in cemento nel fabbricato ad uso civile abitazione*”.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine Zibello alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste; le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio residenziale.
  1. Realizzazione di porticato in aderenza al porticato principale sul lato sud con pilastri in muratura a vista e solaio inclinato in travetti in c.a. e tavelle in laterizio con manto di copertura in tegole marsigliesi.
  2. Costruzione locale lavanderia in aderenza al fabbricato principale sul lato nord con una struttura tradizionale in muratura, solaio orizzontale in laterizio e manto di copertura in lastre di fibrocemento su struttura in legno.
  3. Realizzazione di locale caldaia in aderenza al fabbricato principale sul lato nord caratterizzato da muratura in blocchi di cls con solaio di copertura inclinato in laterizio e manto di copertura in lastre di fibrocemento.

#### **EDIFICIO 2** (Deposito, ricovero attrezzi, portico)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine Zibello alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste; le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio n. 2:

- ampliamento fabbricato accessorio sul lato ovest con la realizzazione di un locale ad uso deposito caratterizzato da muratura di blocchi di cls con struttura di copertura in legno e manto di copertura in coppi.

#### Difformità

Nella Concessione edilizia in sanatoria n. 3039 del 19/09/2019 prot. n. 7596 non è indicata la presenza del piano primo del settore “Ricovero attrezzi”.

Le planimetrie allegate riportano l'indicazione di un'altezza pari a 2,60 m quando invece la copertura è unica per l'intero manufatto ad una altezza di 7,50 m ca. Inoltre dal sopralluogo si evinceva la natura datata del solaio in esame. Si ritiene pertanto che l'indicazione di un'altezza

pari a 2,60 m confermi l'esistenza di un soprastante solaio che non è stato riportato nelle planimetrie allegate al condono per mero errore.

### **EDIFICIO 3** (Stalla nuova)

- **Concessione Edilizia n. 377/79**, rilasciata dal Comune di Polesine Zibello in data 02/04/1979, dopo essere precedentemente stata respinta il 12/03/1979, a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 09/02/1979 prot. n. 426. L'intervento riguardava "Nuova costruzione di una stalla a stabulazione libera con lattifere su cuccette". Viene edificata la nuova stalla con i relativi vani a servizio, in sostituzione della precedente identificata con l'edificio n. 2.

AGIBILITA':

1. in data 22/11/1980 prot. 3185 il Sig. Bardini Oreste fa domanda per ottenere l'agibilità relativa alla C.E. n. 377/79;
2. in data 13/07/1995 prot. n. 2908 il Sig. Bardini Oreste ripresenta la domanda per ottenere l'agibilità relativa alla C.E. n. 377/79. In quest'ultima si menziona anche una precedente richiesta del 05/07/1984 prot. n. 2104;
3. in data 19/09/1996 viene negata l'agibilità dal Comune di Polesine Zibello per una serie di difformità.

### **EDIFICI 3 e 4** (Stalla nuova e deposito foraggi)

- **Concessione Edilizia n. 496/81** rilasciata il 26/01/1981 per "Ampliamento stalla e nuova costruzione barchessa per ricovero scorte", a seguito di domanda presentata dal Sig. Bardini Oreste in data 22/11/1980 prot. n. 3186. Opere realizzate in assenza di titolo edilizio per le quali è stata presentata domanda in sanatoria ai sensi della legge 47/85 in data 30 settembre 1986 prot.3039 ed è stata pagata la relativa intera oblazione prevista dall'articolo 35 della citata Legge e per la quale il Comune ha rilasciato Concessione Edilizia in sanatoria n. 3039/122 prot. 7596 in data 19 settembre 2005.

### • **EDIFICIO 5** (Pollaio)

- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3039/122** del 19/09/2005 prot. n. 7596, rilasciata dal Comune di Polesine Zibello alla Sig.ra Bardini Elide, succeduta al Sig. Bardini Oreste, a seguito di domanda presentata in data 30/09/1986 prot. n. 3039 dal Sig. Bardini Oreste; le opere oggetto di sanatoria riguardavano interventi in differenti punti dell'azienda agricola. Si segnalano quelle riguardanti l'edificio n. 2:
  - realizzazione fabbricato accessorio con tipologia e dimensioni geometriche modificate con ampliamento della superficie.

In data 16/09/2019, prot. n. 7505, pratica n. **39/2019**, la Sig.ra Bardini Elide ha presentato la **S.C.I.A.** (Segnalazione certificata di inizio attività) in sanatoria per "Accertamento di conformità", pagando l'intera oblazione dovuta. La pratica include la S.C.E.A. (Segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità) senza la realizzazione di lavori, per edificio privo di agibilità. La S.C.E.A. risulta inviata via PEC in data 20/09/2019, prot. n. 7649.

### **EDIFICIO 6** (Fienile deposito)

Gli immobili presenti sul mappale 115 sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967. Successivamente a tale data sono stati accatastati passando da fabbricati rurali a fabbricati strumentali all'attività agricola e sono conformi rispetto alla planimetria catastale dichiarata nel 2012.

## **IV) TERRENI AGRICOLI**



### **Vari appezzamenti di terreno agricolo.**

Confini del terreno mappale 20 e del fabbricato mappale 115 da nord in senso orario:

ragioni mappale 3, mapp. 67, 111, 19, 9 e 120.

Confini dei terreni mappali 3, 4, 5, 6, 7, 12, 88, 66, 16, 18, 25, 26, 27, 15, 23, 90, 22 e 21 del foglio 22 e dell'unità abitativa al mappale 114, da nord in senso orario:

Cavo Gambina; strada Vicinale del Bruzzo, ragioni mappale 60 e strada Vicinale del Bruzzo; ragioni mappale 60, 19, 111, 67, 20, 111 e 120.

Confini del mappale 28 del foglio 22, da nord girando in senso orario:

ragioni mappali 21, 64 e 24 del foglio 23, ragioni mappale 35, 31, 29 e 30 e strada Vicinale del Bruzzo.

Confini del mappale 35 del foglio 22, da nord girando in senso orario:

ragioni mappale 34, 32, 36 e 19.

Confini del mappale 38 del foglio 22, da nord girando in senso orario:

ragioni mappale 36, 37, 39 e 87.

Confini del mappale 37 del foglio 22, da nord girando in senso orario:

ragioni mappale 60, strada Vicinale del Bruzzo, ragioni mappali 19 e 15.

Confini del mappale 37 del foglio 23, da nord girando in senso orario:

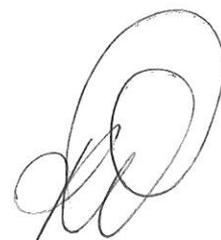
ragioni mappale 60 del foglio 23; ragioni mappale 1 del foglio 24, ragioni mappale 99 del foglio 22, ragioni mappale 36 del foglio 23.

Confini del mappale 60 da nord in senso orario: mapp. 26, Strada del Bruzzo, mappali 27 e 15.

Confini del mappale 32 del foglio 22 da nord girando in senso orario: mapp. 31 e limite del foglio in piccola parte; mappali 37, 36, 35, 34 e 33).

I terreni risultano censiti nel **Catasto Terreni del Comune di Polesine Zibello** come segue:  
al **foglio 22:**

- . **mappale 5**, Ha 0.48.20, semin irrig, cl. U, R.D. Euro 49,27, R.A. Euro 51,03;
- . **mappale 21**, Ha 0.62.30, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 34,87, R.A. Euro 57,92;
- . **mappale 6**, porzione AA, Ha 2.70.72, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 151,54, R.A. Euro 251,67; porzione AB, Ha 0.51.08, semin irrig, R.D. Euro 52,21, R.A. Euro 54,08;
- . **mappale 7**, Ha 0.46.00, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 25,75, R.A. Euro 42,76;
- . **mappale 3**, Ha 2.54.70, semin irrig, cl. U, R.D. Euro 260,35, R.A. Euro 269,66;
- . **mappale 4**, Ha 0.51.60, semin irrig, cl. U, R.D. Euro 52,75, R.A. Euro 54,63;
- . **mappale 12**, Ha 0.28.60, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 16,01, R.A. Euro 26,59;
- . **mappale 15**, Ha 0.39.20, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 18,13, R.A. Euro 32,39;
- . **mappale 16**, Ha 1.12.50, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 52,02, R.A. Euro 92,96;
- . **mappale 18**, Ha 0.82.90, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 46,41, R.A. Euro 77,07;
- . **mappale 22**, Ha 0.26.40, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 12,21, R.A. Euro 21,82;
- . **mappale 23**, Ha 0.22.60, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 10,45, R.A. Euro 18,68;
- . **mappale 25**, Ha 0.76.70, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 35,47, R.A. Euro 63,38;
- . **mappale 26**, Ha 0.33.20, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 18,58, R.A. Euro 30,86;
- . **mappale 27**, Ha 0.33.20, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 15,35, R.A. Euro 27,43;
- . **mappale 66**, Ha 0.23.00, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 12,87, R.A. Euro 21,38;
- . **mappale 20**, Ha 2.70.00, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 151,14, R.A. Euro 251,00;
- . **mappale 35**, Ha 0.49.50, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 22,89, R.A. Euro 40,90;
- . **mappale 88**, Ha 0.77.50, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 46,03, R.A. Euro 72,05;
- . **mappale 90**, Ha 0.63.10, semin irrig, cl. U, R.D. Euro 68,44, R.A. Euro 66,81;
- . **mappale 28**, Ha 0.68.20, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 31,54, R.A. Euro 56,36;



. **mappale 38**, Ha 0.45.70, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 21,13, R.A. Euro 37,76;  
. **mappale 32**, Ha 0.44.90, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 20,76, R.A. Euro 37,10;  
. **mappale 60**, Ha 0.26.70, seminativo, cl. 3, R.D. Euro 14,95, R.A. Euro 24,82;  
al **foglio 23**, **mappale 37**, Ha 0.48.50, seminativo, cl. 4, R.D. Euro 22,43, R.A. Euro 40,08.

#### Destinazione urbanistica

I terreni sopra individuati e posti nel Comune di Polesine Zibello sono classificati:

- dal Piano Strutturale Comunale (PSC), come "Aree rurali di valorizzazione della vocazione produttiva" di cui all'art. 39 delle NTA;
- dal Piano Urbanistico Generale (PUG), come E1 "Area ad alta vocazione produttiva agricola".

#### Servitù

Gravano su alcuni mappali del lotto in vendita le seguenti servitù:

- di metanodotto a favore di SNAM RETE GAS S.P.A., costituita con atto a rogito Notaio Mauro Barisone in data 7 luglio 2016 Rep. n. 46766/10652, registrato a Imola il 19 luglio 2016 al n. 2950 serie 1T e trascritta a Parma il 19 luglio 2016 al n. 10236 reg. part. gravante il mappale 7 del foglio 22;
- di elettrodotto in cavo aereo a favore di ENEL S.P.A. sui mappali 12, 13, 16, 18 e 20 del foglio 22, costituita con atto a rogito del Notaio Giulio Almansi del 23 aprile 1998, rep. 40723, trascritto a Parma il 20 maggio 1998.

#### Stato di occupazione

Libero.

~~~~~

V) Titoli PAC

Titoli PAC stimati (con arrotondamento) dal geom. Caraffini in Euro 3.000 (tremila).

Precisazioni:

I Titoli PAC sono una parte integrante della Politica Agricola Comune (PAC) 2023-2027 e per essere utilizzati devono essere in possesso dell'agricoltore al momento della presentazione della domanda unica all'Agenzia per le erogazioni in agricoltura (A.G.E.A.).

Il passaggio di titoli deve essere registrato sul Sistema Informativo Agricolo Nazionale (S.I.A.N.), e nel fascicolo elettronico relativo all'azienda.

È indispensabile che l'acquirente dei titoli sia un agricoltore in attività. L'A.G.E.A. ha specificato che per "agricoltore attivo" si intende una persona iscritta all'INPS con la qualifica di coltivatore diretto o di imprenditore agricolo professionale. In alternativa, dev'essere in possesso della partita IVA attiva in campo agricolo.

~~~~~

### **VI) Beni MOBILI**

La componente mobiliare è rappresentata da silos, impianti, trattrici agricole, attrezzature di stalla e ulteriori beni utili all'esercizio dell'attività agricola, come meglio indicati nel verbale redatto dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma del 12 novembre 2024 e stimati in Euro 13.600 (tredicimilaseicento).

~~~~~

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato dottoressa Rosanna Figlioli, il **giorno 24 luglio 2025 alle ore 15,30**, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1- procedureconcorsuali@unaparma.it).



- A) Il sistema della vendita sarà quello della “vendita competitiva” senza incanto e richiamo, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 532-575 c.p.c.
- B) I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nelle perizie redatte dall’arch. Alessia Felisa, dal geom. Valerio Caraffini e nel verbale di stima di IS.VE.GI. di Parma, da intendersi qui richiamate e trascritte in modo integrale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri, con esonero della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell’art. 2922 c.c., costituendo lo stato dei beni ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d’asta. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita ha natura coattiva. Gli immobili saranno trasferiti liberi da formalità pregiudizievoli trascritte, ove cancellabili. Le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a carico della Procedura. Sarà cura e onere dell’aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità.
- C) Il prezzo base di vendita è:
Lotto 1, euro 835.600 (ottocentotrentacinquemilaseicento), di cui Euro 819.000 (ottocentodiciannovemila) si riferiscono ai terreni agricoli con fabbricati di pertineza, oltre imposte e spese.
Sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo base di non oltre il 25%, pertanto non saranno valide offerte inferiori ad euro 626.700 (seicentoventiseimilasettecento).
- D) La vendita non è soggetta ad IVA; è altresì soggetta alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge, anche in ragione della natura dei beni che sono parte del lotto.
- E) Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un’offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute efficaci le offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell’avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell’art. 217 CCII.
- F) L’offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.
- G) Ogni offerente dovrà depositare, presso l’Ufficio Notarile Associato, entro le ore 12 del giorno precedente alla vendita, una busta chiusa sui cui dovranno essere riportati:
- l’ufficio giudiziario, l’anno, il ruolo ed il nome della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l’indicazione del notaio delegato dott.ssa Rosanna Figlioli;
- H) L’offerta potrà essere presentata anche con l’eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all’aggiudicazione al Curatore all’indirizzo pec della procedura.
- I) la busta dovrà contenere:
- **offerta irrevocabile di acquisto** su modulo prestampato predisposto dall’Ufficio (il modulo è disponibile presso l’Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo - nei cui locali si ricevono le offerte tutti i giorni non festivi, **con esclusione del sabato, dalle ore 9,30 alle ore 12,00** - e sul sito www.ivgparma.it), irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con indicazione del prezzo offerto;

- **assegno circolare** intestato a “Liquidazione Controllata Mensi Elisabetta” della somma pari almeno al 10% dell’importo offerto. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
- J) L’offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire apponendo la relativa marca da bollo sul modulo compilato.
- L’offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell’art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell’atto di cessione
- l’offerta dovrà riportare, tra l’altro: le **complete generalità dell’offerente**; l’indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA** e **per i cittadini Extra UE il permesso di soggiorno**; 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);
- qualora l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l’aggiudicatario dovrà consegnare al curatore o al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il **certificato camerale o la visura camerale aggiornata almeno trenta giorni prima** della data dell’udienza, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, **il/i documento/i comprovante i poteri conferiti all’offerente** per la sottoscrizione dell’offerta e per la partecipazione all’eventuale asta e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l’offerta dovrà essere allegata all’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice competente;
- l’offerente dovrà altresì indicare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva
- l’offerente potrà 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; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all’aggiudicazione.

Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti.

- 1.1. All’udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio Delegato:
- 1.2. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz’altro ad

aggiudicazione all'unico offerente;

in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il Giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

In ambo i casi si potrà procedere con l'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non fosse presente.

1.3. In caso di pluralità di offerte:

a) **in caso di adesioni alla gara**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000 (cinquemila);

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

b) **nel caso di mancanza di adesioni alla gara** e di plurime offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura di tutte le buste ed il vaglio di ammissibilità di quelle ricevute, ovvero:

1.4. Ogni **rilancio** durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo di **Euro 5.000,00** (cinquemila), in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al miglior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore.

1.5. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

1.6. Al termine della gara verrà redatto un verbale che il Notaio Delegato, secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII, con il quale il Curatore comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario;

1.7. Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.

1.8. Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

L) Trasferimento del bene.

Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito notarile.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione controllata, nel termine indicato dall'ordinanza di vendita o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione.

La vendita è soggetta alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse modalità previste per il saldo prezzo.

In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine sopra indicato, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior

danno.

M) Principali condizioni di vendita.

Si indicano di seguito le principali condizioni di vendita della vendita immobiliare con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo.

Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.

Il Curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII;

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Il costo dell'atto notarile è a carico dell'acquirente.

N) Avvertimenti e disposizioni generali.

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;

Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al dottor Enrico Frolidi, tel. 0521/494507; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662.

Parma, 19 giugno 2025

Il Notaio, dottoressa Rosanna Figlioli

A handwritten signature in black ink, written in a cursive style. The signature appears to read "Rosanna Figlioli".