

## Tribunale Ordinario - Parma

### Sezione Espropriazioni immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE : N. 92/2024 R.G. ESECUZIONI

#### AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta Avv. Antonella Costa iscritta all'Ordine degli Avvocati di Parma, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dr. Errico Filomena in data 28 gennaio 2026 già nominato con precedente ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dr. Di Carluccio Salvatore in data 20.02.2025 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 1 (UNO):**

Unico complesso costituito da una unità a destinazione abitativa, strettamente connessa a locali di deposito, in parte adiacenti e sovrastanti, nonché da un unico appezzamento di terreno di circa 18000 mq adiacente al fabbricato e costituente un unico corpo.

##### Indirizzo

**Comune di Terenzo (PR), Frazione Cassio, località Cavazzola, (SS 62 “della Cisa”), n.25**

##### Diritto reale Pignorato:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) dei seguenti beni:

- **unità immobiliare a destinazione abitativa** (F69, M91, sub8), di tipo economico (cat.A/3, classe 3), costituita da portico, soggiorno con zona cottura, bagno e locale catastalmente denominato cantina, oltre ad altre due vani indicati come cantina ed un ripostiglio;
- **una unità immobiliare** (F69, M91, sub7), composta da due locali di deposito (Cat. C/2, cl.1), in parte sovrastanti l'unità abitativa di cui al capoverso che precede, catastalmente indicati come ripostiglio;
- **un'area cortilizia** (cat. F/1) dell'estensione di 248 mq posta al piano terreno del medesimo fabbricato (F69, M181), con accesso dal lato posteriore (est).
- **Vari appezzamenti di terreno**, catastalmente ricompresi tutti nel Foglio 69 del Catasto Terreni del Comune di Terenzo, per un'estensione complessiva di circa 18.000 mq [17.944 mq] classificati in parte come seminativo (mq 9754), in parte come bosco ceduo (8190 mq).

##### Confini

Il complesso, costituito dal fabbricato, in cui sono ricompresi: l'unità abitativa, i locali deposito e la pertinenza scoperta, confina (da nord, in senso orario):

- a nord, con la strada statale n.62 della Cisa; ad est, con terreni di proprietà del debitore esecutato (mappali 169 e 170, Foglio 69); a sud, con il terreno mappale 92, di terzi; con porzione di fabbricato, mappale 126, di terzi; con terreno, mappale 170, appartenente al debitore esecutato; ad ovest, con il mappale 180 r con altra porzione di fabbricato, mappale 91, altri subalterni di proprietà di terzi.

I terreni, adiacenti al complesso, che si sviluppano ad est e degradano in direzione sud, “nel complesso formanti un unico corpo”, confinano: a nord, con la Strada Statale n.62 della Cisa; ad est con il mappale 103 dello stesso Foglio 69, di proprietà di terzi; a sud, con il mappale 105 dello stesso Foglio 69, di proprietà di terzi; ad ovest, con i terreni di cui ai mappali 95, 182, 129 e con porzione del fabbricato di cui al mappale 91 di proprietà di terzi.

##### Estremi catastali



Gli immobili pignorati sono così censiti: al Catasto Fabbricati ed al Catasto Terreni del Comune di Terenzo (codice E548):

**Catasto Fabbricati:**

- = Foglio 69 particella 91 sub 7; p.T, cat.C/2, cl.1, mq.152 , rendita Euro 235,50;
- = Foglio 69 particella 91 sub 8; p.SI, cat.A/3, cl. 3, vani 5, rendita Euro 258,23
- = Foglio 69 particella 181; p.T, cat.F/1, mq.248 , senza rendita

**Catasto Terreni:**

- = Foglio 69 particella 93; Bosco Ceduo ha.0.22.90, RD Euro 1 ,18 RA Euro 0.24
- = foglio 69 particella 94; Seminativo ha.0.46.50, RD Euro 12,01 RA Euro 22 ,81
- = Foglio 69 particella 125; Seminativo ha.0.06.70, RD Euro 1,73 RA Euro 3,29
- = Foglio 69 particella 165; Seminativo ha.0.35.00, RD Euro 9,04 RA Euro 17 ,17
- = Foglio 69 particella 167; Bosco Ceduo ha.0.47.30, RD Euro 3, 18 RA Euro 0,49
- = Foglio 6 9 particella 168; Bosco Ceduo ha.0 .11.70, RD Euro 0,79 RA Euro 0,12
- = Foglio 69 particella 169; Seminativo ha.0.05.30, RD Euro 1,37 RA Euro 2,60
- = foglio 69 particella 170; Seminativo ha.0 .03.50, RD Euro 0,90 RA Euro 1,72
- = Foglio 69 particella 171; Seminativo ha.0.00.37, RD Euro 0,10 RA Euro 0,18
- = foglio 69 particella 183; Seminativo ha.0.00.17, RD Euro 0,04 RA A Euro 0,08

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

L'esperto estimatore rileva che la costruzione dell' edificio originariamente di tipo rurale risale a data anteriore all'1 settembre 1967, richiamando la dichiarazione resa dal trasferente nell'atto di provenienza rep. n.25710 del 4 aprile 2016. L'edificio risulta essere stato ristrutturato per essere adibito ad abitazione tra il settembre1990 ed il giugno 1991 (rilascio della concessione n.1426 dell'8 marzo 1990 ed istanza di abitabilità del 30 giugno 1991, assentita per decorrenza dei termini). L'esperto evidenzia che nell'atto di provenienza, il soggetto trasferente dichiara *“che in data 30 dicembre 1999 è stata presentata al detto Comune [quello di Terenzo – n.d.r.] comunicazione per cambio di destinazione, senza opere effettuata, acquisita al prot. n.4068”*. Il fabbricato ove sono poste le unità immobiliari oggetto di vendita, originariamente di tipo rurale, risulta ristrutturato, limitatamente al subalterno n.8 della particella 91, in forza della concessione n.1426 dell'8 marzo 1990 e della successiva variante n.1469, assunta al protocollo del Comune di Terenzo in data 7 dicembre 1990, al n.2871 di protocollo (di quest'ultima non sono stati reperiti dall'esperto estimatore gli estremi di approvazione).L'esperto estimatore rileva l' evidenza dell'esistenza di ulteriori lavori che sono stati intrapresi e poi interrotti, in epoca certamente assai più recente del 1990;all'esito accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Terenzo da parte dell'esperto, non risultano ulteriori titoli autorizzativi comunque denominati.

***Difformità urbanistico-edilizie riscontrate***

L'esperto estimatore ha rilevato le seguenti difformità:

- Realizzazione di un vano da adibire a lavanderia e ripostiglio, in adiacenza al bagno esistente, ricavato nello spazio del vano catastalmente classificato come cantina;
- Realizzazione di pavimentazione in pietra serena e di infissi in alluminio anodizzato in quest'ultimo ambiente, nonché creazione di un rialzo di parte del pavimento di circa 7 cm, con ogni probabilità nella prospettiva di adibire a stanza da letto il locale in questione. L'esperto estimatore ritiene che esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e che pertanto possano essere regolarizzate mediante la presentazione di una istanza in sanatoria, che conferisca lo stato legittimo a quanto di fatto realizzato ed, in prospettiva, da completare per l'effettivo utilizzo dell'unità abitativa

L'esperto estimatore ritiene sussistono le condizioni di cui all'art.40, comma 6, della legge n.47/1985 ovvero di cui all'aert.46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380, in quanto l'aggiudicatario potrà



presentare istanza per ottenere il titolo in sanatoria, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, indicato dalla normativa.

Per il costo relativo alla regolarizzazione e sanatoria delle modifiche interne riscontrate si rinvia all'importo quantificato dall'esperto estimatore così come risultante dalla perizia a cui ci si riporta integralmente

*Stato di occupazione dell'immobile giuridicamente libero.*

Vincoli e oneri che rimarranno a carico dell'acquirente Sono quelli che risultano dal Certificato di destinazione urbanistica n. 39/2024 in data 4 ottobre 2024, a cui ci si riporta, allegato alla perizia ove si attesta in particolare che i terreni oggetto di vendita sono ricompresi nell'ambito delle Zone omogenee "E" Zone agricole di salvaguardia ecologica ambientale di cui all'art. 31 delle Norme tecniche di attuazione.

Il bene viene trasferito senza attestato di certificazione energetica.

Si rimanda espressamente al contenuto della perizia di stima predisposta dall'Esperto stimatore Ing. Ugo Prost.

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **IS.VE.GI. S.R.L., ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** ordinando con atto del 20.02.2025 la liberazione degli immobili che verrà eseguita dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente

**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 analogica avrà luogo innanzi al Professionista delegato Avv. Antonella Costa il giorno 30/04/2026 alle ore 14:00 nel locale situato presso l' Ordine degli Avvocati -Ufficio della Mediazione- con sede in Parma presso il Tribunale di Parma P.le Corte di Appello n. 1 e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>**

**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, secondo quanto stabilito nell'ordinanza di delega emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 28.01.2026 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. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

**B)** Per il Lotto 1 (UNO) sopra indicato il Prezzo base per le offerte è di Euro 16.875,00



**(sedicimilaottocentosestantacinque/00).**

**Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 12.656,25 (dodicimilaseicentocinquantasei/25) pari al 75% del prezzo base sopra indicato 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.**

Si rende noto che la vendita è soggetta a **Imposta di Registro**.

- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D)** Le offerte e lo svolgimento delle aste 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 alla data 29 aprile 2026 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.
- 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 comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:



- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

**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 segreteria dello studio del professionista delegato Avv. Antonella Costa, sito in **Parma presso Esperia B.C. Strada della Repubblica n. 41** (telefono 0521 1683324 pec info@pec.costastudiolegale.it email info@costastudiolegale.it) previo contatto telefonico del delegato cell.n. 3382890888 ai seguenti orari dalle ore 9 alle ore 18 dal lunedì al venerdì 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](http://www.unaparma.it), [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it), [www.adv-parma.it](http://www.adv-parma.it))
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a “**Proc. Es. n. 92/2024 Del. Avv. Antonella Costa**“ 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 ed 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, nonché 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.

Pertanto 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, salvo quanto sopra indicato;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato di iscrizione in C.C.I.A.A. o della visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, 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.
- 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 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.
- 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 **29.04.2026**), 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- 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 “Esec.92/2024 RG.ES.IMM.” codice IBAN IT18F033321270000002118680 aperto presso BANCA PASSADORE & C. filiale di Parma - 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 C.C.I.A.A. 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 sopra indicati, 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.(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 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 nel presente 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.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.

**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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:

- mediante versamento tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva immobiliare "Esec.92/2024 RG.ES.IMM." codice IBAN **IT18F033321270000002118680 aperto presso BANCA PASSADORE & C.** filiale di Parma

ovvero

- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato presso i locali di studio del professionista delegato Avv. Antonella Costa, sito in **PARMA, c/o Esperia B.C. Strada della Repubblica n. 41** (telefono 0521 1683324 pec info@pec.costastudiolegale.it email info@costastudiolegale.it) previo contatto telefonico del delegato cell.n. 3382890888

**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.

**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, 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 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 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al professionista delegato 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 espressamente richiesta previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutuo fondiario.

### **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](http://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 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](http://www.pvp.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.ivgparma.it](http://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 zper l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato



dell'immobile;

- 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.

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, 29.01.2026

Il Professionista delegato  
Avv. Antonella Costa

