

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 161/2022 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Bernardo Borri, Notaio in Langhirano**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 4 luglio 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, Frazione Panocchia, Via Stanislao Campana n. 52-54.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare costituito da un ex opificio industriale per la produzione della conserva di pomodoro, con annessi fabbricati d'abitazione a servizio dell'attività originaria, con ampia area cortilizia e vasti appezzamenti di terreno agricolo di diversa natura, precisamente composto da:

- 1) edificio residenziale monofamiliare, disposto sui piani seminterrato, terreno, rialzato e primo/sottotetto, in stato di abbandono, con area cortilizia pertinenziale (particella 12);
- 2) edificio destinato a cabina elettrica, ora non più in uso (particella 82);
- 3) edificio, in origine destinato ad abitazione del custode, disposto sui piani interrato, terreno, primo e secondo/sottotetto, in stato di abbandono (particella 134 sub. 2);
- 4) ex casa padronale, con uffici e abitazione, disposta sui piani interrato, terreno, primo e secondo, con altana al terzo piano, in aderenza all'opificio su lato nord, in stato di abbandono (particella 134 subb. 4 e 5);
- 5) ex opificio per la lavorazione dei pomodoro, formato da più corpi di fabbrica, di differenti altezze, in gran parte tra loro comunicanti (particella 134 subb.10, 11, 12), costruiti in tempi diversi per aggregazione, con ex mensa e spogliatoi (particella 134 sub. 3);
- 6) ex magazzino e laboratorio chimico, ora composto da quattro locali destinati a deposito e autorimesse (particella 134 sub. 6);
- 7) ex casa colonica disposta sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo/sottotetto, con annessi portico e stalla con sovrastante fienile (particella 135 subb. 1 e 2), in stato di abbandono;
- 8) appezzamenti di terreno agricolo di diversa natura.

Superficie commerciale complessiva:

Edifici abitativi mq. 1.462,84.

Ex opificio mq. 4.770,65.

Terreni mq. 132.787,00.

Confini:

Quanto sopra descritto confina nell'insieme: a nord con le particelle 91, 10, 98, 109 del foglio 60 e con le particelle 16, 19, 21, 22, 23 del foglio 59; a est con il torrente Parma; a sud con le particelle 51, 50, 49, 48, 124, 119 del foglio 60; a ovest a salto del Canale di Vigatto con le particelle 136, 120, 122, 124, con Via Stanislao Campana e con le particelle 91, 10, 90, 8, 7, 5, 3, 109, 111 e 99 del foglio 60.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 6, Foglio 60:

particella 12, piano S1-T-1-2, zona cens. 6, categoria A/3, classe 1, vani 12,5, superficie catastale totale mq. 278, rendita Euro 548,74;

particella 82, piano T, zona cens. 6, categoria D/1, rendita Euro 82,00;



particella 134, subalterno 2, piano T-1-2-S1, zona cens. 6, categoria A/3, classe 1, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 159, rendita Euro 241,44;

particella 134, subalterno 3, piano T-1, zona cens. 6, categoria D/7, rendita Euro 1.012,00;

particella 134, subalterno 4, piano S1-T-1-2-3, zona cens. 6, categoria A/2, classe 1, vani 15, rendita Euro 743,70;

particella 134, subalterno 5, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/10, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 149, rendita Euro 1.493,85;

particella 134, subalterno 6, piano T, zona cens. 6, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 234, superficie catastale totale mq. 253, rendita Euro 833,87;

particella 134, subalterno 10, piano T, zona cens. 6, categoria D/7, rendita Euro 2.040,00;

particella 134, subalterno 11, piano T, zona cens. 6, categoria D/7, rendita Euro 5.000,00;

particella 134, subalterno 12, piano T, categoria F/2 (unità collabente);

particella 135, subalterno 1, piano T-1-2-S1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 7, superficie catastale totale mq. 224, rendita Euro 347,06;

particella 135, subalterno 2, piano T-1, zona cens. 6, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 131, superficie catastale totale mq. 169, rendita Euro 331,51;

con corrispondenza in Catasto Terreni alla Sezione di Vigatto, Foglio 60:

particella 12, ente urbano di mq. 320;

particella 82, ente urbano di mq. 20;

particella 134, ente urbano di mq. 9.333;

particella 135, ente urbano di mq. 1.340.

Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Foglio 60:

particella 93, semin irrig classe 2, mq. 39, R.D. Euro 0,35, R.A. Euro 0,43;

particella 95, semin irrig classe 2, mq. 18, R.D. Euro 0,16, R.A. Euro 0,20;

particella 96, semin irrig classe 2, mq. 17, R.D. Euro 0,15, R.A. Euro 0,19;

particella 100, semin irrig classe 2, mq. 10, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,11;

particella 103, semin irrig classe 2, mq. 5, R.D. Euro 0,05, R.A. Euro 0,06;

particella 104, semin irrig classe 2, mq. 2, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,02;

particella 105, semin irrig classe 2, mq. 123, R.D. Euro 1,11, R.A. Euro 1,37;

particella 106, semin irrig classe 2, mq. 67, R.D. Euro 0,61, R.A. Euro 0,74;

particella 107, semin irrig classe 2, mq. 65, R.D. Euro 0,59, R.A. Euro 0,72;

particella 110, semin irrig classe 2, mq. 36, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,40;

particella 16, sem irr arb classe 2, mq. 690, R.D. Euro 5,52, R.A. Euro 7,66;

particella 19, seminativo classe 3, mq. 16.240, R.D. Euro 113,23, R.A. Euro 171,94;

particella 20, seminativo classe 4, mq. 18.210, R.D. Euro 108,15, R.A. Euro 173,99;

particella 21, incolt prod classe U, mq. 35.080, R.D. Euro 14,49, R.A. Euro 5,44;

particella 22, bosco ceduo classe U, mq. 1.550, R.D. Euro 3,60, R.A. Euro 0,48;

particella 35, sem irr arb classe 3, mq. 5.610, R.D. Euro 43,17, R.A. Euro 59,40;

particella 36, semin arbor classe 4, mq. 5.880, R.D. Euro 36,44, R.A. Euro 56,18;

particella 40, incolt prod classe U, mq. 2.710, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 0,42;

particella 59, seminativo classe 5, mq. 1.080, R.D. Euro 5,02, R.A. Euro 8,09;

particella 60, incolt prod classe U, mq. 3.220, R.D. Euro 1,33, R.A. Euro 0,50;

particella 126, sem irr arb classe 3, mq. 35.641, R.D. Euro 220,88, R.A. Euro 377,34;

particella 131, semin irrig classe 2, mq. 6.494, R.D. Euro 58,69, R.A. Euro 72,11.

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

Il complesso è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie presentate al (o rilasciate dal) Comune di Parma:

- Edificio 2 (particella 82): licenza edilizia n.893/1966 del 14 settembre 1966;
- Edificio 5 (particella 134 subb. 3, 10, 11, 12):



nulla osta n.369/1951 del 5 giugno 1951;
nulla osta n.626/1951 del 16 agosto 1951;
licenza edilizia n.457/1966 del 27 maggio 1966;
licenza edilizia n.1420/1967 del 20 settembre 1967;
licenza edilizia n.1165/1976 del 18 gennaio 1977;
concessione edilizia in sanatoria n. 93/2000 del 3 aprile 2000.

La dichiarazione di agibilità n.6/C , relativa al sub. 11, è stata rilasciata il 14 marzo 1978.

- Edificio 6 (particella 134 sub. 6): autorizzazione edilizia in sanatoria n. 91/2000 del 28 marzo 2000, relativa ad una porzione dello stabile.

Per quanto riguarda gli Edifici 1, 3, 4 e 7 non sono stati reperiti provvedimenti autorizzativi; gli immobili, tutti soggetti a "Restauro e risanamento conservativo" dalle vigenti norme del RUE, sono stati realizzati in data anteriore al 1° settembre 1967.

Gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono identificati alla TAV. 51 del R.U.E. del Comune di Parma e sono classificati secondo la descrizione di cui al Certificato di destinazione urbanistica n. 352 rilasciato dal Comune di Parma in data 28 novembre 2023 (allegato alla perizia).

Nello specifico i terreni del compendio classificati al NCT del Comune di Parma, Sezione Vigatto, al Foglio 60, particella 126 (parte), particella 35 (parte), particella 19, particella 22, particella 36, particella 20, particella 21 (parte), particella 40 (parte) sono inseriti nel P.I.A.E. (Piano Infraregionale Attività Estrattive) – Variante Generale approvata con del. C.P. n.117 del 22/12/2008 all'interno del POLO G5 – PARMA SUD – Comparto Estrattivo – Pannocchia (Elaborato P.3.7), per l'estrazione di ghiaie pregiate, in conformità con il P.I.A.E. provinciale e il P.A.E. 2006 del Comune di Parma.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali e difformità edilizie a carico della parte aggiudicataria, la quale dovrà provvedere alla richiesta di titoli edilizi in sanatoria e/o al ripristino dello stato dei luoghi; per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima.

Precisazioni:

Il perito ha sottolineato che:

- le particelle 20 (parte), 22 (parte), 36 (parte), 21 (parte) sono state interessate da Convenzione Amministrativa per l'attività estrattiva "Cava Panocchia" stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Anna Maria Micheli Nanni in data 5 aprile 2000 rep. 32289 per l'estrazione di ghiaia di provenienza alluvionale, per cui è stata rilasciata la fine lavori dal Comune di Parma in data 11 luglio 2006 prot.n.117353;

- le particelle 19 (parte), 20 (parte), 22 (parte), 36 (parte) sono state interessate da Convenzione amministrativa per l'attività estrattiva "Cava Panocchia" stipulata con scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Maria Paola Salsi del 14 giugno 2007 rep. 34551 per l'estrazione di ghiaia di provenienza alluvionale, per cui è stata rilasciata la fine lavori dal Comune di Parma in data 3 febbraio 2016 prot.n.18920.

Per quanto il perito ha potuto desumere dalle planimetrie allegate alla Variante del P.I.A.E., raffrontate con quelle di progetto depositate al Comune di Parma per la stipula delle Convenzioni, la porzione di area residua all'interno dell'area denominata "Cava Pannocchia" di proprietà degli esecutati è identificata con le particelle 126 (parte), 35 (parte), 36 (parte), 19 (parte).

Stato di occupazione:

Alcune porzioni del complesso sono libere e in stato di abbandono; altre porzioni sono occupate da terzi privi di titolo; altre sono occupate da terzi in forza di contratto di locazione registrato a Parma il 16 luglio 2015 al n. 8249, con durata di sei anni dal 1° luglio 2015 al 30 giugno 2021, rinnovato automaticamente per ulteriori sei anni, relativo a parte delle attuali particelle 134 sub. 5, 134 sub. 10 e 134 sub. 12 (opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario).

* * *



Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Frazione Panocchia, Via Stanislao Campana n. 56-58.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su porzione di edificio ex rurale ad uso abitativo, disposto sui piani seminterrato (in parte), terreno, primo e secondo (in parte), in stato di abbandono, con area esterna adibita a giardino di pertinenza.

Superficie commerciale complessiva:

Fabbricato mq. 800.

Area mq. 1.350.

Confini:

Quanto sopra descritto confina nell'insieme: a nord con le particelle 119 e 16; a est con la particella 134 e il Canale di Vigatto; a sud con le particelle 42 e 44, a ovest con Via Stanislao Campana.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, Sezione Urbana 6, Foglio 60:

particella 24, subalterno 1 graffata con particella 24 subalterno 4, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 57, rendita Euro 123,95;

particella 24, subalterno 2 graffata con particella 24 subalterno 3, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, superficie catastale totale mq. 102, rendita Euro 223,11;

particella 136, subalterno 1 graffata con particella 136 subalterno 7, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 166, rendita Euro 322,27;

particella 136, subalterno 2 graffata con particella 136 subalterno 8, piano 2, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 3, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 148,74;

particella 136, subalterno 3 graffata con particella 136 subalterno 9, piano T-2, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale mq. 71, rendita Euro 99,16;

particella 136, subalterno 4 graffata con particella 136 subalterno 10, piano T, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale mq. 45, rendita Euro 99,16;

particella 136, subalterno 5 graffata con particella 136 subalterno 11, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 2, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 81, rendita Euro 207,87;

particella 136, subalterno 6 graffata con particella 136 subalterno 12, piano T-1, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 73, rendita Euro 123,95;

particella 136, subalterno 13, piano T, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 1, superficie catastale totale mq. 14, rendita Euro 49,58;

particella 136, subalterno 14, piano S1-T-1-2, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 83, rendita Euro 173,53;

particella 136, subalterno 15, piano T, zona cens. 6, categoria A/4, classe 1, vani 2, superficie catastale totale mq. 37, rendita Euro 99,16;

particella 121, piano T, categoria F/1 (area urbana), consistenza mq. 88;

con corrispondenza in Catasto Terreni alla Sezione di Vigatto, Foglio 60:

particella 24, ente urbano di mq. 263;

particella 121, ente urbano di mq. 88;

particella 136, ente urbano di mq. 470.

Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione di Vigatto, Foglio 60:

particella 120, sem irr arb classe 2, mq. 123, R.D. Euro 1,23, R.A. Euro 1,37;

particella 122, sem irr arb classe 2, mq. 389, R.D. Euro 3,90, R.A. Euro 4,32;

particella 123, sem irr arb classe 2, mq. 46, R.D. Euro 0,46, R.A. Euro 0,51;

particella 124, sem irr arb classe 2, mq. 641, R.D. Euro 6,42, R.A. Euro 7,12;

particella 125, sem irr arb classe 2, mq. 63, R.D. Euro 0,63, R.A. Euro 0,70.

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 abilitativi presentati al Comune di Parma:

- D.I.A. n. 1436 P.G. n. 72413 del 23 luglio 2002;
- D.I.A. n. 1262 P.G. n. 67990 del 4 giugno 2003;
- D.I.A. n. 2502 P.G. n. 134685 del 15 novembre 2003;
- D.I.A. n. 99 P.G. n. 7468 del 15 gennaio 2008.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emerge alcuna difformità catastale né alcuna difformità edilizia.

L'appezzamento di terreno sopra descritto è classificato in base al Certificato di destinazione urbanistica n. 352 rilasciato dal Comune di Parma in data 28 novembre 2023 (allegato alla perizia) in "Zona agricola ZEP" ed è soggetto all'art. 6.2.4 della NTA del RUE - art. 5.23 PSC - Aree soggette a vincolo paesaggistico.

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 6 maggio 2026 alle ore 15.00, 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 **lotto n. 1** sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro **659.137,50** (seicentocinquantanovemilacentotrentasette/50).



Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 494.353,13 (quattrocentonovantaquattromilatrecentocinquantatré/13) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il lotto n. 2 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 110.250,00 (centodiecimiladuecentocinquanta/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 82.687,50 (ottantaduemilaseicentoottantasette/50) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita del Lotto n. 1 potrebbe essere soggetta ad I.v.a. su opzione dell'esecutato; la vendita del Lotto n. 2 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 giorno 5 maggio 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



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; infoesecuzione@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. 161/2022 Not. Del. Borri Bernardo**" 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.*

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 **5 maggio 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 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. **IT63L 03332 12700 0000 0211 8496**, con causale: “Versamento cauzione”. Al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L’offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- T)** Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti



necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell’offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

U) Il 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 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 (termine non soggetto a sospensione feriale)** 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 non è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario. La parte aggiudicataria potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

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;
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 eseguita 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, 26 febbraio 2026

Il Notaio delegato Dott. Bernardo Borri

