

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 139/2023

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Davide Zambrelli, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma Dott. Filomena Errico, con ordinanza dell'11 giugno 2026, alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, rende noto quanto segue.

Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N. 1

Indirizzo:

Nel Comune di Borgo Val di Taro, Via della Costituzione n.ro 2/4

Diritto reale pignorato e immobile:

Piena proprietà di palazzina in corso di costruzione in Via della Costituzione n.ro 2/4 e precisamente:

- tre alloggi residenziali al piano terreno (sub.ni 1-3-4);
- un alloggio al piano primo con sovrastante e direttamente collegato locale sottotetto (sub.no 8);
- quattro locali rimesse al piano primo sottostrada (sub.ni 9-14-15-16);
- quattro locali rimesse al piano secondo sottostrada (sub.ni 17-18-19-20);
- piccola striscia di terreno (sub.no 26).

La palazzina in costruzione, elevata di tre piani fuori terra, oltre al piano primo e secondo sottostrada nel suo complesso è costituita da otto alloggi di cui quattro al piano terreno e quattro al piano primo oltre a locali pertinenziali di sottotetto direttamente collegati con gli alloggi sottostanti del piano primo; dodici rimesse di cui otto al piano primo sottostrada e quattro al piano secondo sottostrada. Il tutto con annessa area comune circostante parte carraia, per l'accesso alle rimesse e parte a verde esclusivo ai due alloggi fronte strada.

Gli alloggi con le relative pertinenze risultano allo stato grezzo privo cioè di gran parte dei divisori interni, finiture, impianti e serramenti sia interni che esterni. Si precisa che la distribuzione interna tipo, evidenziata nelle tavole progettuali che si allegano, risulta, a titolo semplificativo, composta da atrio d'ingresso, soggiorno, cucina, due camere letto e servizio igienico oltre a balconate e locale di sottotetto presente al piano secondo e direttamente pertinenziale all'alloggio sottostante (subalterno 8). Le unità immobiliare risultano allo stato grezzo privi di impianti e finiture.

Estremi catastali

Il bene posto in vendita è descritto con i seguenti dati:

Catasto Fabbricati della provincia di Parma (PR), comune censuario di Borgo Val di Taro (PR), al foglio 87, particella 1476 con i seguenti dati:

- subalterno 1, graffato al subalterno 27 piano T, categoria F/3, consistenza mq 105,00 per l'alloggio a nord con l'area pertinenziale esterna;



- subalterno 3, piano T, categoria F/3, consistenza mq 94,00 per l'alloggio a sud;
- subalterno 4, piano T, categoria F/3, consistenza mq 94,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno 8, piano 1°-2°, categoria F/3, consistenza mq 102,00 per l'alloggio ad ovest;
- subalterno 9, piano S1, categoria F/3, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno 14, piano S1, categoria F/3, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno 15, piano S1, categoria F/3, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno 16, piano S1, categoria F/3, consistenza mq 37,00 per l'autorimessa;
- subalterno 17, piano S2, categoria F/3, consistenza mq 35,00 per l'autorimessa;
- subalterno 18, piano S2, categoria F/3, consistenza mq 32,00 per l'autorimessa;
- subalterno 19, piano S2, categoria F/3, consistenza mq 31,00 per l'autorimessa;
- subalterno 20, piano S2, categoria F/3, consistenza mq 33,00 per l'autorimessa;
- subalterno 26, piano T, categoria F/1, consistenza mq 44,00 per l'area esterna.

Per sola corrispondenza il fabbricato, con l'area circostante di sedime, risulta censito al Catasto Terreni Parma (PR), comune censuario di Borgo Val di Taro (PR), al foglio 87, particella 1476, quale ente urbano di mq 1980,00.

Si precisa che per la particella 1071, seminativo di classe 1[^], di 120,00 mq, intestata alla società esecutata ed attualmente utilizzata quale strada della Costituzione dovrà essere formalizzata la cessione con la pubblica amministrazione.

Confini

L'alloggio sub.no 1, graffato al sub.no 27, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC vano scala ed area comune sub.no 21; BCNC area comune sub.no 26 ragioni della società esecutata e a salto con Via della Costituzione; alloggio sub.no 2 graffato al sub.no 28 ragioni di terzi; alloggio sub.no 3 ragioni della società esecutata; alloggio sub.no 4 ragioni della società esecutata; BCNC vano scala ed area comune sub.no 21.

L'alloggio sub.no 3, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con alloggio sub.no 1 ragioni della società esecutata; alloggio sub.no 2 graffato al sub.no 28 ragioni di terzi; BCNC sub.no 22 vano scala; BCNC sub.no 25 area comune; alloggio sub.no 4 ragioni della società esecutata.

L'alloggio sub.no 4, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC sub.no 21 vano scala; con alloggio sub.no 1 ragioni della società esecutata; alloggio sub.no 2 ragioni di terzi; alloggio sub.no 3 ragioni della società esecutata; BCNC sub.no 25 area comune.

L'alloggio sub.no 8, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC sub.no 21 vano scala; alloggio sub.no 5 ragioni di terzi; alloggio sub.no 7 ragioni di terzi; a salto BCNC sub.no 25 area comune; per il vano al piano secondo sottotetto collegato direttamente all'alloggio sottostante a nord dal volume residuo del sub.no 8; alloggio sub.no 7 ragioni di terzi; a salto BCNC sub.no 25 area comune;

La rimessa sub.no 9, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con terrapieno; rimessa sub.no 10 ragioni di terzi; BCNC sub.no 23 area carrabile.



La rimessa sub.no 14, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 13 ragioni di terzi; terrapieno; rimessa sub.no 15 ragioni società eseguita.

La rimessa sub.no 15, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 14 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 16 ragioni società eseguita.

La rimessa sub.no 16, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con BCNC sub.no 23 area carrabile; rimessa sub.no 15 ragioni società eseguita; terrapieno.

La rimessa sub.no 17, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: con terrapieno; rimessa sub.no 18 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 18, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: rimessa sub.no 17 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 19 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 19, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: rimessa sub.no 18 ragioni società eseguita; terrapieno; rimessa sub.no 20 ragioni società eseguita; con BCNC sub.no 24 area carrabile; terrapieno.

La rimessa sub.no 20, nel suo insieme confina, da nord ed in senso orario: rimessa sub.no 19 ragioni società eseguita; terrapieno; con BCNC sub.no 24 area carrabile.

Il tutto salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

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

L'Esperto Stimatore nella propria perizia alla cui lettura si rinvia, rileva che: *“Il complesso immobiliare, in corso di costruzione e con esso la consistenza oggetto della presente procedura esecutiva, risulta legittimato in forza del Permesso di Costruire n.ro 18, pratica 905, rilasciato in data 30/06/2009”*. Dichiaro ulteriormente che *“il Permesso di Costruire n.ro 18, pratica 905, rilasciato in data 30/06/2009 risulta scaduto nei termini concessi; una diversa collocazione delle rimesse poste al piano 2° sottostrada (subalterni 17-18-19-20 e del relativo BCNC subalterno 24); aumento della superficie accessoria per la creazione di vani sottotetto ricavati all'interno del volume esistente ed accessibili esclusivamente dagli alloggi del piano 1° (subalterni 5-6-7-8). Tali modifiche impongono una riattivazione in variante essenziale, in corso d'opera, delle opere nuove e/o diverse con i relativi conguagli degli eventuali costi di urbanizzazione e/o delle quote di costo di costruzione da stabilire, nella fase progettuale, con i competenti uffici tecnici comunali”*.

Trattandosi di fabbricato urbano con area circostante pertinenziale e di sedime inferiore a mq 5.000,00 mq di estensione, non necessita richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Non v'è amministrazione condominiale.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è da considerarsi libera al decreto di trasferimento.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario IS.VE.GI. S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, che provvederà con atto separato alla liberazione dell'immobile (il provvedimento di liberazione è



eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara telematica con modalità sincrona mista (tra gli offerenti) sulla base dell'offerta più alta avrà luogo innanzi al sottoscritto Avvocato delegato (**recapiti del delegato tel. 0521-283054; email: avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu**) il giorno **29 ottobre 2026 alle ore 14.00** nei locali del Tribunale di Parma, siti in Piazzale Corte d'Appello n. 1, ultimo piano (presso Organismo di Mediazione) per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

ooo

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita, nella forma senza incanto (art. 570-575 cpc) 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 degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Per il lotto unico sopra descritto, il prezzo-base per le offerte è di **Euro 51.416,02 (cinquantunoquattrocentsedici/02)**. Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad **Euro 38.562,02 (trentottomilacinquecentosessantadue/02)**, pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita potrebbe essere soggetta ad IVA.

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma III 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, rimangono 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, vulture 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 26.2.2015 n° 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12.00 del **28 ottobre 2026** (giorno precedente alla vendita).

F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570 - 575 cpc, atteso che, ai sensi dell'art. 569 III comma cpc, non può ritenersi probabile che la vendita con sistema dell'incanto ex art 576 cpc 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 (telematiche) e analogiche (cartacee) 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 (telematiche) e analogiche (cartacee), 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 (telematica) e/o analogica (cartacea) pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi il Professionista Delegato. Pertanto:

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

L) Ogni offerente “analogico”, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare



presso i locali dello studio del Professionista delegato **avv. Davide Zambrelli, in Parma, Via Padre Onorio, n. 1, nei seguenti orari dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00, dal Lunedì al Venerdì compreso** (recapiti del delegato tel. 0521-283054; email: avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu), 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, presso lo studio del Professionista Delegato ed è scaricabile sul sito www.ivgparma.it o sul sito www.adv-parma.it;
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato o vaglia circolare rilasciato da Poste Italiane intestato a **"Proc. es. n. 139/2023 Prof. Del. avv. Davide Zambrelli"** 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 d'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 d'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 non perviene entro il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

O) Le offerte di acquisto in 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 giorno antecedente la data di vendita riportata in questo avviso), inviandole all'indirizzo pec del Ministero di 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 **R.G.E 139/2023 – IBAN IT43M0623012706000036494720** 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 d'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 del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento 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 d'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 è 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 d'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 l'aggiudicazione avverrà in proprio);
- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto, negli altri casi il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza o indicare il Trattato internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai



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

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte siano 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 dal 3° comma dell'art. 20 del D. M. 32/2015.

Allorchè 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, II comma, cpc per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 (dieci) giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio 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 **R.G.E 139/2023 – IBAN IT43M0623012706000036494720**, acceso presso **Credit Agricole Italia Spa, Agenzia di Parma 6**, intestato alla procedura esecutiva **R.G.E 139/2023**, oppure mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a **“Proc. es. n. 139/2023 Prof. Del. avv. Davide Zambrelli”**, da depositarsi presso lo studio dell'avv. Davide Zambrelli, Via Padre Onorio, n. 1 - Parma.

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

Y) L'aggiudicatario potrà versare il residuo 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 c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso i locali suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista o al custode giudiziario.

DD) Il delegato è autorizzato, anche prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne faccia espressa richiesta, previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutuo fondiario.

ULTERIORI INFORMAZIONI OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13 I comma lett. B) n. 1 del D. L. 27.6.2015 n. 83, convertito con modificazione dalla L. 6.8.2015 n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.2.2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale, sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normativa.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 email comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITA'

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata, Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, con sede in Parma 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) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed 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 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 comma cpc.

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

Parma, 2 luglio 2026

Il professionista delegato

avv. DAVIDE ZAMBRELLI

[Firmato digitalmente]

