

TRIBUNALE DI PARMA
EREDITA' GIACENTE N. 1041/2020 RG. V.G.

Avviso di vendita dei beni ereditari

Il sottoscritto, dottor Federico Spotti, Notaio in Colorno, iscritto nel ruolo del Collegio del Distretto Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Curatore dell'eredità giacente Avv. Alice Bisaschi, con autorizzazione del Tribunale di Parma in data 2 aprile 2025 rende noto che vengono posti in vendita i seguenti immobili:

LOTTO N. 4

Indirizzo

Comune di Medesano (PR),

Diritto reale e immobile

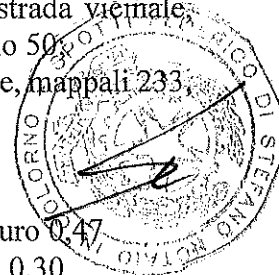
L'intera e piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo in più corpi, dell'estensione complessiva di mq. 88.551:

- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 255 f. 33) confinante con mappali 253, 257 strada e mappale 254 del foglio 33;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 35 f. 49) confinante con mappali 38, 279 e 34 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 35 f. 49) confinante con mappali 38, 279 e 34 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 41 f. 49) confinante con mappali 40, rio M. Genesio, mappali 44, 314, strada vicinale di Costa d'Arvetta e mappale 280 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 57 e 102 f. 49), inframmezzati dalla strada vicinale di Costa d'Arvetta, confinante con rio M. Genesio, mappali 58, 105, 103, 100 e 56 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74 e 75 f. 49), confinante con strada vicinale M. Genesio, mappali 73, 76, 77, strada vicinale, mappali 302 e 323 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 126 e 162 f. 49), confinante con rio Bornello, mappali 126, 129, 133, 135, 164, 163, 291, 161 e 160 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** [m. 138, 139, 271, 140, 173 (erroneamente indicato come m. 49 in perizia), 174, 168 f. 49], inframmezzato da strada vicinale M. Genesio, confinante con mappale 113, strada vicinale, mappali 176, 175, 170, 169, 166, 171, 172, 137, 272 e 107 del foglio 49;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 2 f. 50) confinante con mappali 1, 3, 4 e 52 del foglio 50;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 53, 151 e 193 f. 50), inframmezzato da strada vicinale del Poggio, confinante con mappali 52, strada, 54, 99, 152, 360, 194, rio delle Marene, mappali 192, 150, 149, 148, 98, 372 e 52 del foglio 50;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 92 f. 50) confinante con mappali 373, 93, 91 e 46 del foglio 50;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 145 f. 50) confinante con mappale 144, strada vicinale, mappale 177 del foglio 50 e beni di cui ad altro foglio di mappa;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 179 e 186 f. 50) inframmezzato da strada vicinale, confinante con mappali 178, 375, 182, rio, e beni di cui ad altro foglio di mappa;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 220 e 257 f. 50) inframmezzato da strada vicinale, confinante con rio, mappali 221, 258, strada vicinale, mappali 219, 218, 217 del foglio 50;
- **un appezzamento di terreno agricolo** (m. 229 f. 50) confinante con rio delle Marene, mappali 233, 23, 230 e 228 del foglio 50.

Estremi catastali

Catasto Terreni del Comune di Medesano (PR):

- **foglio 33, mappale 255, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 1.520, R.D. Euro 1,96, R.A. Euro 0,47**
- **foglio 49, mappale 35, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 970, R.D. Euro 1,25, R.A. Euro 0,30**



- foglio 49, mappale 41, BOSCO CEDUO cl. 4, mq. 4.440, R.D. Euro 2,52, R.A. Euro 0,69
- foglio 49, mappale 57, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 4.150, R.D. Euro 3,21, R.A. Euro 0,64
- foglio 49, mappale 67, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 410, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,13
- foglio 49, mappale 68, SEMINATIVO cl. 4, mq. 670, R.D. Euro 1,73, R.A. Euro 3,81
- foglio 49, mappale 69, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 630, R.D. Euro 0,81, R.A. Euro 0,20
- foglio 49, mappale 70, SEMINATIVO cl. 4, mq. 670, R.D. Euro 1,73, R.A. Euro 3,81
- foglio 49, mappale 71, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 870, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 0,27
- foglio 49, mappale 72, SEMINATIVO cl. 4, mq. 590, R.D. Euro 1,52, R.A. Euro 3,35
- foglio 49, mappale 74, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 2.320, R.D. Euro 3,00, R.A. Euro 0,72
- foglio 49, mappale 75, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1.360, R.D. Euro 3,51, R.A. Euro 7,73
- foglio 49, mappale 102, BOSCO CEDUO cl. 2, mq. 370, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,11
- foglio 49, mappale 126, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 2.890, R.D. Euro 2,24, R.A. Euro 0,45
- foglio 49, mappale 138, SEMINATIVO cl. 4, mq. 5.050, R.D. Euro 13,04, R.A. Euro 28,69
- foglio 49, mappale 139, BOSCO CEDUO cl. 4, mq. 240, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,04
- foglio 49, mappale 140, SEMINATIVO cl. 4, mq. 3.130, R.D. Euro 8,08, R.A. Euro 17,78
- foglio 49, mappale 162, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 8.040, R.D. Euro 6,23, R.A. Euro 1,25
- foglio 49, mappale 168, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 4.160, R.D. Euro 3,22, R.A. Euro 0,64
- foglio 49, mappale 173, INCOLT PROD cl. 1, mq. 41, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01
- foglio 49, mappale 174, SEMINATIVO cl. 4, mq. 3.310, R.D. Euro 8,55, R.A. Euro 18,80
- foglio 49, mappale 271, SEMINATIVO cl. 4, mq. 2.990, R.D. Euro 7,72, R.A. Euro 16,99
- foglio 50, mappale 2, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1.420, R.D. Euro 3,67, R.A. Euro 8,07
- foglio 50, mappale 53, SEMINATIVO cl. 4, mq. 2.930, R.D. Euro 7,57, R.A. Euro 16,65
- foglio 50, mappale 92, SEMINATIVO cl. 4, mq. 1.090, R.D. Euro 2,81, R.A. Euro 6,19
- foglio 50, mappale 145, SEMINATIVO cl. 4, mq. 4.120, R.D. Euro 10,64, R.A. Euro 23,41
- foglio 50, mappale 151, SEMIN ARBOR cl. 3, mq. 5.680, R.D. Euro 23,47, R.A. Euro 38,14
- foglio 50, mappale 179, INCOLT PROD cl. 1, mq. 330, R.D. Euro 0,14, R.A. Euro 0,05
- foglio 50, mappale 186, SEMINATIVO cl. 4, mq. 6.190, R.D. Euro 15,98, R.A. Euro 35,17
- foglio 50, mappale 189, SEMINATIVO cl. 4, mq. 2.650, R.D. Euro 6,84, R.A. Euro 15,05
- foglio 50, mappale 193, SEMINATIVO cl. 3, mq. 10.110, R.D. Euro 41,77, R.A. Euro 67,88
- foglio 50, mappale 220, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 2.630, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 0,41
- foglio 50, mappale 229, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 2.360, R.D. Euro 1,83, R.A. Euro 0,37
- foglio 50, mappale 257, BOSCO CEDUO cl. 3, mq. 220, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,03

Destinazione urbanistica.

I terreni in oggetto sono classificati dal Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Medesano in data 16 dicembre 2024 n. 71/2024 come "Sistema del territorio Rurale- Ambiti e zone agricole".

Stato di occupazione

Libero.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

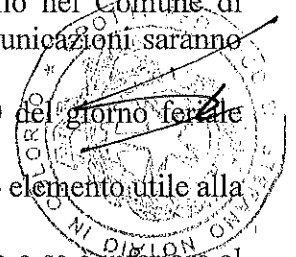
L'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara senza incanto tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio incaricato il giorno 16 giugno 2026 alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521-992602 interno 1; procedureconcorsuali@unaparma.it).

1. La vendita è delegata al notaio della procedura dott. Federico Spotti (che avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio dell'Associazione UNA). Il sistema della vendita proposto può definirsi "vendita competitiva" senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., è escluso il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).
2. Il lotto è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal geom. Bonfanti (che

deve intendersi qui per intero richiamata, con precisazione che nella perizia stessa per mero errore materiale viene indicato il terreno al Foglio 49, particella 49, mentre deve intendersi Foglio 49, particella 173);

3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive ed in particolare si evidenzia che la vendita sarà soggetta alle norme in materia di prelazione agraria.
4. 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.
5. L'immobile sarà trasferito libero da formalità pregiudizievoli (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate con atto di assenso alla cancellazione contestuale all'atto di vendita); non potranno essere cancellate le domande giudiziali esistenti; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato.;
6. **Il prezzo base per il LOTTO 4 è di Euro 13.600 (tredicimilaseicento) e saranno ritenute efficaci offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra riportato.**
7. la vendita sarà:
 - soggetta ad Imposta di Registro in misura fissa e alle altre imposte e tasse sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
8. La vendita si terrà innanzi al Notaio designato dall'Ufficio Notarile Associato U.N.A., presso gli uffici siti in Parma, Strada Mazzini, n. 2, piano terzo;
9. Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale (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 (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO suindicati, 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 l'Ufficio Notarile Associato);
 - **assegno circolare intestato** a "Eredità Giacente Pizzarelli Marzio" della somma pari almeno 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**; il regime patrimoniale della famiglia; nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile 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 aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso di necessità il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri**; 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.

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno ~~feriale~~ precedente alla vendita (escluso il sabato).
10. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
11. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al



prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

12. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
13. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:
in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato di non oltre il 25% il Curatore potrà procedere ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente, o disporre una nuova vendita;
in caso di pluralità di offerte:
a) **in caso di adesioni alla gara**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:
- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 1.000 (mille)**;
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
b) **in caso di mancata adesione alla gara** da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:
- dell'entità del prezzo offerto;
- delle cauzioni prestate;
- delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;
- nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.
Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.
14. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
15. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, che verrà stipulato. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte, alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato o dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione.
Si precisa che il trasferimento sarà condizionato al mancato esercizio della prelazione agraria da parte degli aventi diritto.
Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.
I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
16. In caso di inadempienza (anche di uno solo dei versamenti dovuti), sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente e' tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att. c.p.c.).
17. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

18. In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore avv. Alice Bisaschi tel. 0521.1770311 (c/o Studio Cacciani Rinaldi e Associati); all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 14 aprile 2026

Il notaio, dottor Federico Spotti

