

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 71/2025 RG. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria di beni immobili

* * *

Il sottoscritto Avv. Stefania Tommasini, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Errico Filomena in data 16 aprile 2026 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 UNICO N.1

Indirizzo: **Nel Comune di Medesano (PR) Via Roma, 49**

Diritto reale pignorato e immobile

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare di seguito descritta facente parte del complesso immobiliare denominato "Corte Fanfoni" costituito da tre corpi di fabbrica distinti con le lettere "A", "B", "C" ed annessa area cortilizia e precisamente:

- un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano secondo del corpo di fabbrica "A" avente accesso dal civico numero 49 (in Catasto: civico n.47), con ingresso alla sinistra di chi giunge sul pianerottolo comune salendo le scale, costituito da ingresso, due ripostigli (uno dei quali con accesso diretto dal ballatoio), cucina, sala, due camere, un bagno e un balcone.

Unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti e parti comuni dell'intero complesso edilizio e dell'edificio condominiale in cui detta unità immobiliare risulta compresa, a norma degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile nonché sulle parti comuni come tali identificate nell'atto ricevuto dal Notaio Dottor Armando Trasatti in data 16 febbraio 1989 rep.n.138.983/4317 trascritto a Parma in data 24 febbraio 1989 al n.1903 R.P. (e da intendersi qui espressamente richiamato) e tra cui rientrano in particolare:

- con riferimento all'intero complesso, le proprietà inter-condominiali indicate dal "Regolamento Intercondominiale" che si trova allegato all'atto ricevuto dal Notaio Dottor Armado Trasatti in data 16 febbraio 1989 sopra richiamato, tra cui risulta compresa l'area scoperta destinata a corte comune;
- con riferimento al corpo di fabbrica "A" in cui è ricompresa l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita, le parti ed enti indicati negli artt.1117 e seg. Cod.Civ., per le quote millesimali risultanti dal summenzionato "Regolamento Intercondominiale" sopra richiamato.

Superficie commerciale: mq.77 circa

Confini

L'appartamento confina a nord con ragione di terzi; ad est con scale comuni e ragioni di terzi; a sud ed a ovest con cortile condominiale.

Estremi catastali



L'appartamento figura censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Parma, Comune di Medesano (Codice F082), al **foglio 6, mappale 180 sub.10**, Via Roma, 47, Piano 2, **categoria A/3**, classe 3, vani 5,5, superficie catastale totale mq.77, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.76, **R.C. €. 482,89=** (dati derivante da variazione n.157877.1/2015 del 31 luglio 2015, Prot. n. PR0219595, per bonifica dell'identificativo catastale precedente n.396 sub.4, e da precedente variazione per diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione n.70975.1/2011 del 5 settembre 2011, prot. n. PR0236197.

L'area su cui insiste il fabbricato nel quale risulta compresa la sovra descritta unità immobiliare figura al Catasto Terreni del Comune di Medesano alla Partita 1, Foglio 6 particella 180 di ha 00.01.60 in qualità di Ente Urbano, senza redditi

Stato di occupazione

La descritta unità immobiliare risulta attualmente occupata dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Impianti

Come emerge dalla relazione di stima depositata agli atti della procedura, l'esperto estimatore precisa le condizioni degli impianti a servizio dell'appartamento, evidenziando che:

- quanto all'impianto termico: il medesimo non risulta presente, e il riscaldamento dell'appartamento avviene tramite stufa a legna e termo elettrici;
- quanto all'impianto idrico sanitario: produzione di acqua sanitaria indipendente con boyler posto nel locale bagno;
- quanto all'impianto elettrico: il medesimo non risulta a norma;
- quanto all'impianto telefonico: il medesimo non risulta presente;
- quanto all'impianto citofonico: il medesimo non risulta presente

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/200, e delle altre normative edilizie

Pratiche edilizie

Come emerge dalla relazione di stima depositata agli atti della procedura, alla quale si rimanda, l'esame delle pratiche edilizie condotto dall'esperto estimatore presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Medesano al fine della verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto del presente avviso di vendita, ha evidenziato che:

- il fabbricato nel quale è compresa l'unità immobiliare oggetto del presente avviso di vendita è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 in conformità alla normativa urbanistica allora vigente;
- successivamente sono state eseguite opere di sovrizzo del predetto fabbricato condominiale in forza di licenza edilizia n.90 del 20 ottobre 1971;
- il fabbricato condominiale è stato poi dichiarato abitabile con certificato n.16 del 12 marzo 1984;

Successivamente sono state richieste ed ottenute:

- concessione edilizia in sanatoria prot.n.351 del 25 maggio 1989 per la regolarizzazione di alcune difformità interessanti la configurazione del balcone dell'appartamento in oggetto;



- concessione edilizia n.100 prot.7352 del 25 maggio 1993 a sanatoria di balcone annesso ad unità immobiliare ad uso abitazione:
- permesso di costruire in sanatoria n.172 del 17 agosto 2011 per la regolarizzazione di difformità interne all'appartamento e sulla facciata del fabbricato condominiale.

Conformità urbanistica, edilizia e catastale.

Come emerge dall'elaborato tecnico depositato dall'esperto estimatore al quale si rimanda, dal raffronto delle suddette pratiche edilizie con lo stato di fatto e con le planimetrie catastali si rilevano piccole difformità relative alla demolizione della parete tra il locale cucina ed il corridoio (dove è presente la stufa a legna); ai fini della correlativa conformità sarà necessario presentare una pratica in regolarizzazione a cura e spese della parte aggiudicataria.

Si rende noto che per la sanatoria dell'immobile sarà necessario comunque acquisire anche i certificati di conformità degli impianti (e ciò con particolare riferimento all'impianto termico (attualmente non presente) e all'impianto elettrico (attualmente non a norma), con interventi di conformazione/rifacimento dei medesimi, al fine di rispondere ai quesiti minimi di sicurezza ed igienico-sanitari previsti per gli alloggi abitativi.

Il costo per oneri e costi di sanatoria ai fini della regolarizzazione tecnico urbanistica del bene con conseguente aggiornamento anche catastale, oltre che ai fini della regolarizzazione degli impianti, è stato forfetariamente quantificato dal perito in complessivi €. 5.000,00= (Euro cinquemila/zero cents), oggetto di correlativo abbattimento nella valutazione di stima.

Regime fiscale della vendita

Il trasferimento dell'unità immobiliare in oggetto sarà assoggettato ad Imposta di registro.

Precisazioni

La vendita avviene con tutti i diritti, oneri, obblighi, patti e servitù risultanti o richiamati nell'atto di provenienza ricevuto dal Dottor Giuseppe Iannello in data 13 novembre 2019 Rep. n. 27493 Racc.n.7014 trascritto a Parma il 18 novembre 2019 RG n.25506- R.P. 18347.

* * *

CUSTODE GIUDIZIARIO

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario IS.VE.GI SRL- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA in persona del suo legale rappresentante pro tempore, che provvederà con atto separato, alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art.560, comma 10 c.p.c. (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 esonera espressamente**).

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità analogica avrà luogo innanzi al Professionista delegato Avv. Stefania Tommasini il giorno 5 novembre 2026 alle ore 14.00 presso L'ORDINE DEGLI AVVOCATI DI PARMA – UFFICIO DELLA MEDIAZIONE



con sede presso il Tribunale di Parma P. le Corte D'Appello n.1, 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. Ciascuno dei beni posti in vendita sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

B) Per il lotto unico n.1 sopra descritto, il prezzo-base per le offerte è di Euro 48.750,00= (Euro quarantottomila settecentocinquanta/zero cents). Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 36.562,50= (Euro trentaseimila cinquecento sessantadue /cinquanta cents) pari al 75% del prezzo base sopra indicato. Si rende noto che la vendita non è soggetta a I. v. a. e sarà assoggettata a Imposta di Registro.

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

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 04 novembre 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 on line 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 terrà conto dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi di 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 **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 lo studio del Professionista Delegato avv. Stefania Tommasini, sito in Parma, Borgo Collegio Maria Luigia, 15, nei seguenti orari dalle ore 9.30 alle ore 12.30 e dalle ore 16.00 alle ore 18.30 dal lunedì al giovedì compreso, il venerdì dalle ore 9.30 alle ore 12.30 (tel. e fax 0521 284956; tel. mob.: 3911041856; mail: avvtommasinistefania@gmail.com), 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, lo studio del Professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.ivgparma.it e sul sito www.adv-parma.it;
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato o vaglia circolare rilasciato da Poste Italiane intestato alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato e così **“Proc.Es.n.71/2025 Avv. Stefania Tommasini”** 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 e 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.

M) L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si



stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (e così **entro le ore 12.00 del giorno 4 novembre 2026**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**).

P) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

R) In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

S) All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente n. 2118745 acceso presso Banca Passadore & C. Filiale di Parma Via Dante, 1/A IBAN: IT90 B 03332 12700 000002118745 ed intestato alla procedura esecutiva n.71/2025 RG. ES. IMM. Tribunale di Parma, con causale “*Versamento cauzione*”. Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo



all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine, della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- se l'offerta è formulata da cittadino straniero regolarmente residente o domiciliato in Italia da almeno tre anni, dovrà essere allegato l'eventuale permesso di soggiorno e/o passaporto; negli altri casi, il cittadino extracomunitario dovrà allegare documentazione attestante la condizione di reciprocità tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza, o indicare il Trattato Internazionale che gli consente l'acquisto dell'immobile in Italia.

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

V) Il Professionista Delegato avv. Stefania Tommasini, 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 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 al quarto, il Professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art.591 bis n.3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **sessanta secondi (un minuto)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Allorché siano trascorsi al massimo **sessanta secondi (un minuto)** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. In caso di mancanza di adesioni alla gara, quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara,



si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.

W) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci giorni) dal Professionista Delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:

- mediante versamento 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 **"Proc. es. n.71/2025 Avv. Stefania Tommasini"**, presso lo studio del Professionista Delegato Avv. Stefania Tommasini sito in Parma, Borgo Collegio Maria Luigia, 15;

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

Y) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al professionista delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Z) Qualora la vendita sia soggetta all'applicazione dell'art.41d. Lgs.1/9/1993 n.385 T.U. Bancario, 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) L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il versamento del saldo del prezzo, deve espressamente dichiarare se intende esonerare il Custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 10, c.p.c.

BB) 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 i locali suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Professionista delegato o al Custode giudiziario.



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 esecutata, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma con sede in Via Traversante San Leonardo n.13/A. Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle



offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;

- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi dell'art.560, comma 10 c.p.c.

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

Parma, 24 luglio 2026

Il Professionista delegato

Avv. Stefania Tommasini

(firmato digitalmente)

