

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE CONTROLLATA
R.G. N. 36/2025
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto dr. Stefano Spagna Musso Notaio in Collecchio, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Liquidatore dr. Massimiliano Vignetti in forza di integrazione del programma di liquidazione, approvato dalla dr.ssa Angela Casalini in data 6 maggio 2026, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO 1

Indirizzo

Comune di Fontevivo (PR), Località Bianconese, Via Martiri di Cefalonia n. 3/B.

Diritto reale e descrizione

La piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso condominiale sito nel **Comune di Fontevivo (PR), località Bianconese, Via Martiri di Cefalonia n. 3**, edificato su area compresa nel Piano Particolareggiato Residenziale di Iniziativa Privata denominato "Il Torrente", e precisamente:

- **appartamento** posto al piano terra, con ingresso dal civico n. 3/B, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e cantina (come da planimetria depositata in catasto), con annessi, al piano sovrastante, **un locale di sottotetto**;
- **autorimessa** posta al piano terreno nella parte sud-ovest del complesso condominiale.

All'appartamento sopra descritto compete altresì, come da atto di provenienza, il diritto a due porzioni di area adiacenti all'unità immobiliare (identificate con lo stesso subalterno dell'appartamento- sub 3 nella planimetria catastale), rispettivamente sui lati est e ovest, nonché ad una porzione di area esterna posta sul lato nord-ovest del fabbricato, destinata a posto auto (identificate con lo stesso subalterno dell'appartamento- sub 3- nella planimetria generale di cui oltre), come individuata nella planimetria generale allegata al regolamento condominiale richiamato nell'atto di provenienza oltre citato del notaio Giulio Almansi in data 24 novembre 2006, repertorio n. 71317.

Tale ultima porzione non risulta tuttavia chiaramente rappresentata nella planimetria catastale del predetto appartamento subalterno 3, ed è menzionata nella modalità descrittive dell'atto di provenienza oltre citato.

Confini

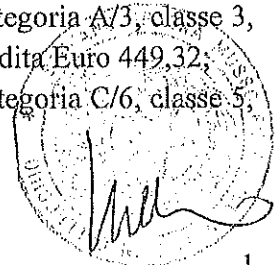
L' appartamento, unitamente alle aree adiacenti rispettivamente sui lati es ed ovest, il tutto costituente un unico corpo, confina: a nord con proprietà di terzi (subalterni 1 e 2); a est con area cortilizia comune (subalterno 11, bene comune non censibile); a sud con proprietà di terzi (subalterni 4 e 5); a ovest con proprietà di terzi (subalterni 1 e 5) e con accesso pedonale comune (subalterno 12, bene comune non censibile ai subalterni 1, 3 e 5);

L'autorimessa confina: a nord, a sud e a ovest con area cortilizia comune (subalterno 11, bene comune non censibile); a est con proprietà di terzi (subalterno 6).

Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo

Foglio 19, particella 433, subalterno 3, Via Martiri di Cefalonia, piano T-1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale 136 m², totale escluse aree scoperte 121 m², rendita Euro 449,32;

Foglio 19, particella 433, subalterno 7, Via Martiri di Cefalonia, piano T-1, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 m², superficie catastale totale 21 m², rendita Euro 58,57.



Ente urbano correlato

Il complesso condominiale è contraddistinto nella mappa catastale terreni del Comune di Fontevivo con classificazione "ente urbano", al foglio 19, particella 433 di 1.664 m², già identificata nella particella 29, successivamente variata nella particella 332 e attualmente identificata nella particella 433.

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

L'immobile risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire n. 60/2003 (per la costruzione di fabbricato di civile abitazione composto da 5 unità), rilasciato dal Comune di Fontevivo in data 12/05/2004;
- Denuncia di Inizio Attività n. 54/2006 (per variante al Permesso di Costruire n. 60/2003), presentata al Comune di Fontevivo in data 12/05/2006 con protocollo n. 5654;
- Domanda del rilascio del Certificato di Conformità Edilizia (inerente fabbricato uso civile abitazione composto da 5 unità) presentata al Comune di Fontevivo in data 13/06/2006 con protocollo n. 6980, da intendersi rilasciato per silenzio assenso (come comunicato dall'ufficio tecnico comunale).

Difformità

Sussistono alcune **difformità catastali** tra lo stato di fatto dell'immobile e le relative planimetrie catastali.

Tali difformità catastali, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- presenza di un vano adibito a bagno (con wc e lavandino) ma classificato come cantina;
- presenza nel soffitto del soggiorno di un'apertura da cui si può accedere ad un sottotetto soprastante l'abitazione, provvisto di impianti e partizioni, ma classificato come non accessibile;
- modeste incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione, nonché inerenti le altezze interne del sottotetto.

Si precisa inoltre che il censimento catastale dell'autorimessa riporta un'indicazione di piano errata, mentre il censimento catastale del posto auto esterno risulta non corretto (e da rettificare).

Sussistono alcune **difformità edilizie** tra lo stato di fatto dell'immobile ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- presenza di un vano adibito a bagno (con wc e lavandino) ma classificato come cantina;
- presenza nel soffitto del soggiorno di un'apertura da cui si può accedere ad un sottotetto soprastante l'abitazione, provvisto di impianti e partizioni, ma classificato come non accessibile;
- modeste incongruenze dimensionali e di puntuale conformazione, nonché inerenti le altezze interne del sottotetto.

Servitù e condizioni

Si rinvia a quanto specificato nella perizia predisposta dall'Ing. Filippo Stumpo.

Stato di occupazione

Libero.

~~~~~

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SINCRONA MISTA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli

**offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato dr. Stefano Spagna Musso, il giorno 14 luglio 2026 alle ore 16,30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1- [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).**

Il lotto sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di **Euro 147.000 (centoquarantasettemila)**. Il rilancio minimo in caso di gara è di Euro 2.000 (duemila) ed il tempo per effettuare ciascun rilancio sarà di **un minuto** dall'ultima offerta).

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge, secondo la differente natura e specie dei beni aggiudicati.

#### **A) DISCIPLINA DELLE VENDITE CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un'offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute altresì efficaci le offerte non inferiori al 75% del prezzo base, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

#### **A1 - 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>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<https://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato 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 e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **A2 - MODALITA' POSSIBILI DI TRASMISSIONE DELLE OFFERTE**

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

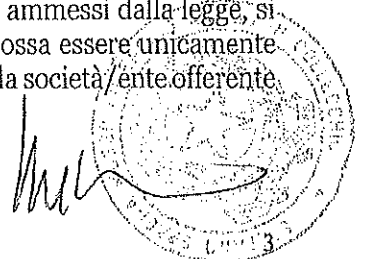
- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

#### **Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate 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 sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.



Le offerte di acquisto 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 sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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.

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.

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).

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.

### **A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale, documenti producibili anche in udienza se non già allegati all'offerta, ed aggiornati a non più di 10 giorni dall'allegazione o dal deposito, dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). Se necessario, ai fini della verifica dei poteri in capo al legale rappresentante, ove non si possano determinare dai documenti camerali suddetti, dovranno altresì essere prodotti il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire **entro 120 giorni** dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

#### **A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

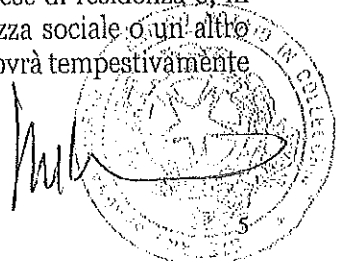
L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovranno essere allegati all'offerta il certificato della C.C.I.A.A. o la visura camerale aggiornato a non più di 10 giorni dal deposito della stessa, dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se necessario, ai fini della verifica dei poteri in capo al legale rappresentante, ove non si possano determinare dai documenti camerali suddetti, dovranno altresì essere allegati il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Notaio delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.



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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02.80030021 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale - intestato a "Liq. Contr. RG. 36-2025 Trib. di Parma", d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere allegati nella busta il certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, o visura camerale, documenti producibili anche in udienza se non allegati all'offerta, ed aggiornati a non più di 10 giorni dall'allegazione o dal deposito, dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Se necessario, ai fini della verifica dei poteri in capo al legale rappresentante, ove non si possano determinare dai documenti camerale suddetti, dovranno altresì essere prodotti il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### **A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta telematica sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovranno essere allegati nella busta telematica la copia del certificato CCIAA o la visura camerale (aggiornati a non più di 10 giorni dalla presentazione dell'offerta) dai quali risulti la costituzione della stessa ed il documento comprovante i poteri conferiti all'offerente nonché copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante. Se necessario, ai fini della verifica dei poteri in capo al legale rappresentante, ove non si possano determinare dai documenti camerale suddetti, dovranno altresì essere allegati il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare nonché la copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta;

- l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banca Passadore con IBAN IT88A033321270000002112986 intestato a "LIQ. CONTROLLATA RG. 36-2025 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.

**ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte;**

- l'offerta potrà essere presentata anche con l'eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione al curatore all'indirizzo pec della procedura.

#### **A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### **A8 - COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### **A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

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 26.2.2015 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.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

- In caso di unica offerta pervenuta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

- Se l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

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](http://www.spazioaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista;

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;

7

- 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.

Il Professionista, 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 formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 217 CCII.

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 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 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) 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 (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 Notaio delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci e delle 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.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.**

Al termine della gara verrà redatto dal Notaio delegato un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al punto 3.6 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.

Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite dal Curatore utilizzando le medesime coordinate IBAN dai cui è pervenuto l'accredito, con addebito all'offerente delle spese per l'esecuzione del bonifico, nei tempi tecnici necessari senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuto interessi o corrispettivi.

#### **A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Il termine resta sospeso dal 1° al 31 agosto.

### **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

B1 - Il trasferimento avverrà con atto notarile redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato appresso indicato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro 120 giorni dall'aggiudicazione** a mezzo mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso **Banca Passadore IBAN IT88A033321270000002112986 intestato a "LIQ. CONTROLLATA RG. 36-2025 Tribunale di Parma**

B3 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura.

B4 - Le spese per compensi dovuti al Notaio incaricato, all'Ufficio Notarile Associato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà (calcolati sulla base delle rispettive tariffe, vigenti al momento della pubblicazione del presente bando, e richiedibili a cura degli interessati ai predetti soggetti) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

B5- 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 e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

#### **C – CONDIZIONI GENERALI, GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ'**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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 di prezzo.

Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura, salvo diversamente stabilito dal bando di vendita.

Il curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura, salvo diversamente stabilito. Il costo dell'atto notarile del Notaio incaricato, delle attività svolte dal Notaio delegato (UNA) e dall'Istituto Vendite giudiziarie resteranno a carico dell'acquirente.

#### **D- AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

Il Giudice delegato, nei casi previsti dall'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita.

\*\*\*

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al dottor Massimiliano Vignetti tel. 0521/386344; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662.

Parma, 29 maggio 2026

*Il Notaio, dottor Stefano Spagna Musso*

