

TRIBUNALE DI PARMA  
Liquidazione Giudiziale: SAN PROSPERO S.R.L. N. 3/2025 LG.

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto dr. Guido Almansi, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Curatore dr. Stefano Peracchi, in forza del programma di liquidazione approvato negli atti conformi dal Giudice delegato dr.ssa Angela Casalini il 9 ottobre 2025, in assenza di costituzione del Comitato dei creditori e di successiva istanza, autorizzata dal medesimo Giudice in data 28 maggio 2026, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

~~~

**LOTTO 1**

*Indirizzo*

**Comune di Monchio delle Corti, località San Rocco, Strada per Pratospilla n° 39.**

*Diritto reale e descrizione immobile*

La piena proprietà, di:

- A) Fabbricato in disuso**, interamente disposto a piano terra (mappale 266), già adibito a pubblico esercizio (bar-ristorante), con relativa area esterna di pertinenza, attualmente in stato di completo abbandono, composto da ingresso, antibagno e due wc, bar, sala da pranzo, cucina, cavedio con forno, cantina, ulteriore wc, un magazzino/legnaia, un portico ed un piazzale ghiaiato di pertinenza con accesso carraio su Strada per Pratospilla.
- B) Lastrico solare/ Terrazza**, interamente disposta al piano terra (mappale 315, subalterno 6), costituita dal solaio di copertura di magazzini ed autorimesse di altra proprietà, posti al piano seminterrato.
- C) Piazzale ghiaiato** utilizzato come parcheggio a servizio del pubblico esercizio (mappale 269) di forma triangolare, andamento pianeggiante e accesso carraio diretto su Strada per Pratospilla.
- D) Terreno boschivo** su cui insiste un piccolo manufatto rurale di circa 6 mq posto sull'estremità Nord dell'appezzamento (mappale 405)

*Confini*

Il fabbricato ed il lastrico solare/terrazza (foglio 44 mappali 266 e 315), l'ente urbano (foglio 44 mappale 347) ed il terreno (foglio 44 mappale 269), confinano da nord in senso orario, con porzioni di stradello carraio (mappali 286 e 163), con il mappale 284 con strisce di terreno (mappali 345 e 346), con Strada per Pratospilla.

Il terreno boschivo (foglio 45 mappale 405), confina da nord in senso orario, con carraia, strada comunale Monte, compresa all'interno del foglio catastale 44, carraia, strada comunale S. Rocco, compresa all'interno del foglio catastale 45; terreni di altra proprietà (mappali 324, 321 e 260 foglio 45), foglio catastale 44, strada in disuso (mappale 346) e mappali 284, 329, 299, 309, 264 e 323.

*Estremi catastali*

Gli immobili sopra descritti figurano così censiti:

- al **Catasto fabbricati del Comune di Monchio delle Corti:**

**Foglio 44, mappale 266**, strada per Pratospilla n° 39, Cat. C/1, Cl. 3, Consistenza mq. 189, sup. mq. 222, rendita €. 2.371,93;

**Foglio 44, mappale 315, sub 6**, strada per Pratospilla n°39, Cat. E/9, rendita €. 221,71;

- al **Catasto terreni, del Comune di Monchio delle Corti:**

**Foglio 44, mappale 266**, ente urbano, sup. ha 0.05.14;

**Foglio 44, mappale 269**, seminativo, Cl. 5, sup. mq. 450 con R.D. €. 0,16 e R.A. €. 0,93;

**Foglio 44, mappale 347**, area, ha 0.07.07, senza redditi;

**Foglio 45, mappale 405**, seminativo, Cl. 5, sup. mq. 9150, con R.D. €. 3,31 e R.A. €. 18,90.

*Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001*



Preso l'archivio storico comunale del Comune di Monchio delle Corti, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie inerenti fabbricato destinato ad esercizio pubblico:

- Istanza di Permesso di Costruire in sanatoria n° 16/2006, rilasciato il 26/11/2007, inerente la realizzazione di una tettoia in assenza di titolo edilizio;
- Istanza di Permesso di Costruire n° 01/2008 del 22/01/2008, rilasciato il 12/09/2008, inerente l'ampliamento di parcheggio esistente; (intervento non eseguito)
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 01/2015 del 22/01/2015, per completa demolizione dell'immobile esistente con salvaguardia dei muri contro terra a sostegno del terrapieno; (intervento non eseguito)

Rispetto quanto contenuto nelle pratiche sopra riportate, a seguito dell'avvenuto sopralluogo, si è potuto constatare come gli interventi previsti col PdC n° 01/2008 e con la SCIA n° 01/2015 non siano stati eseguiti.

#### Conformità catastale ed edilizia.

Viste le precarie condizioni di stabilità dell'edificio non è risultato possibile al perito accedere all'interno dello stesso per tanto non verificabile la regolarità urbanistica e catastale.

#### Destinazione urbanistica

Il fabbricato adibito a ristorante, la terrazza ed il piazzale ghiaiato in origine utilizzato come parcheggio, in riferimento alla tavola di RUE CT\_04 riquadro 9, risultano essere compresi all'interno della "Zona B2 - Residenziale di completamento" (Art. 3.2.19) entro il perimetro del territorio urbanizzato (Art. 3.1.4) e l'area in cui è compresa l'intera frazione di San Rocco è soggetta a vincolo paesaggistico (D.Lgs 42/2004) (Art. 5.1.19).

Il terreno boscato, in riferimento alla tavola di RUE CT\_04 riquadro 9, risulta essere compreso all'interno della "Zona E1 - Agricola normale" (Art. 3.2.4), caratterizzato da area boscata (Art. 5.1.5) e attraversato da un crinale (Art. 5.1.23).

#### Stato

Libero.

#### Ulteriori informazioni relative al lotto

Risulta annotata sentenza di revocatoria (R.G. 15063/2022 raccolta n. 18513/2023, pubblicata il 28 giugno 2023) a margine dell'atto di acquisto della società in liquidazione, tuttavia si evidenzia che in data 17/03/2026 il soggetto a favore del quale è stata pronunciata la suddetta sentenza ha dichiarato di rinunciare a far valere il proprio diritto in revocatoria nei confronti dei soggetti che risulteranno aggiudicatari degli immobili ricompresi nei lotti posti in vendita.

~~~

## LOTTO 2

### Indirizzo

**Comune di Parma, frazione di San Prospero, strada Quingenti n. 72.**

### Diritto reale e descrizione immobile

La piena proprietà, di:

**A) 16 corpi di fabbrica** in disuso, interamente sviluppati al piano terreno e originariamente destinati all'attività di allevamento suini con diverse funzioni quali: sale parto, rimonte, svezzamento in gabbie o a terra, gestazione, sala monta e un laboratorio. Oltre agli stabili per l'allevamento e ricovero suini, sono presenti anche manufatti accessori quali due cabine elettriche, una pesa completa di buca e gabbiotto e una vasca di raccolta liquami;

**B) intero fabbricato** sviluppato su due piani fuori terra oltre ad un piano sottotetto non abitabile, composto da due abitazioni, due autorimesse ed un locale destinato ad ospitare la centrale termica, un magazzino e uffici, posto sull'estremità sud sull'ampio appezzamento di terreno su cui insistono anche le porcilaie descritte al punto A).

### Confini

Il terreno su cui insistono gli edifici e l'area cortilizia annessa confinano, nel loro insieme da nord in senso orario, con ampi appezzamenti di terreno agricolo corrispondenti ai mappali 35, 101 e 69 di altre ragioni, con stradale di Strada Quingenti, altri terreni agricoli corrispondenti ai mappali 125, 129, 412, 411, 414 e 456 di altre ragioni.

#### Estremi catastali

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l'abitazione e i locali accessori figurano così censiti al **Catasto fabbricati del comune di Parma** alla sezione urbana 2:

**Foglio 36, mappale 100**, Zona Cens. 2, Cat. D/1, Rendita €. 11646,10;

**Foglio 36, mappale 103, sub.1**, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq 13, sup. cat. mq. 15, Rendita €. 34,91;

**Foglio 36, mappale 103, sub.2**, Zona Cens. 2, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. mq. 13, sup. cat. mq. 16, Rendita €. 34,91;

**Foglio 36, mappale 103, sub.3**, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 6,5, sup. mq. 114, Rendita €. 469,98;

**Foglio 36, mappale 103, sub.4**, Zona Cens. 2, Cat. A/3, Cl. 3, Vani 5,5, sup. mq. 111, Rendita €. 397,67;

**Foglio 36, mappale 103, sub.5**, Zona Cens. 2, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. mq. 132, Rendita €. 334,04.

L'ara su cui insistono gli edifici e quella cortilizia annessa figurano così censite al **Catasto terreni del Comune di Parma** alla sezione 2:

**Foglio 36, mappale 100 e 103**, ente urbano, con una superficie catastale complessiva di mq 24280.

#### Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Presso l'archivio storico comunale del Comune di Parma, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 435/1977 rilasciata il 05/09/1977, inerente la costruzione di un allevamento di suini e di casa civile;
- Concessione Edilizia Gratuita n° 867/1978 rilasciata il 23/08/1978, inerente la variante all'impianto di depurazione e delle fogne di cui alla concessione 435/1977;
- Concessione Edilizia n° 1628/1980 rilasciata il 23/10/1980, inerente la costruzione di box prefabbricati ad uso cabina Enel e ricovero gruppo elettrogeno e variante interna di cui alla concessione n° 435/1977.

#### Conformità catastale ed edilizia.

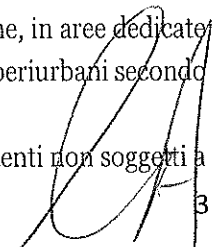
Durante il sopralluogo, il perito ha rilevato la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali dei manufatti produttivi che costituiscono l'allevamento dismesso. Per quanto invece riguarda l'immobile residenziale, confrontando lo stato dei luoghi con le planimetrie catastali, se ne è rilevata la non perfetta corrispondenza.

Quanto alla conformità edilizia, il perito non ha potuto effettuare una dettagliata verifica della rispondenza degli immobili con le pratiche edilizie citate. Per quanto riscontrabile ha asserito esistere una sostanziale conformità ed eventuali modeste difformità ritiene possano considerarsi entro i limiti di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis, L.R. 23/2004.

#### Destinazione urbanistica

L'immobile residenziale, le porcilaie e l'appezzamento di terreno su cui insistono tutti gli immobili, in riferimento al vigente RUE di Parma foglio 36, sono posti in Territorio rurale, in area esterna al T.U., compresi all'interno "Zona agricola ZEP" (normata dall'art. 3.2.2 delle NtA). Per quanto riguarda i fabbricati destinati a porcilaie, la classificazione a loro attribuita è quella di "Edifici incongrui all'interno di aziende attive" (normate dall' art.3.1.3 delle Nta) per i quali, a fronte di una completa demolizione e bonifica dell'area, sono previste misure di compensazione urbanistica al fine del miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio rurale. Il credito edilizio derivante dalla demolizione degli edifici incongrui con destinazione legittimamente consolidata potrà essere utilizzato, come incremento della capacità edificatoria dell'area di nuova edificazione, in aree dedicate ed appositamente classificate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e negli ambiti periurbani secondo le modalità e nei limiti stabiliti dalle vigenti norme.

Per quanto riguarda l'immobile residenziale, ai sensi dell'Art. 3.2.9 "Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a



tutela in zona agricola”, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, oltre a interventi di recupero nei limiti della superficie e dell’area di sedime esistente. È prevista inoltre la possibilità di cambio della destinazione d’uso in diverse tipologie indicate nell’articolo stesso.

Stato

Libero.

### **LOTTO 3**

Indirizzo

**Comune di Parma, via San Cosimo Takeya 2.**

Diritto reale e descrizione immobile

La piena proprietà, di:

Complesso immobiliare costituito da:

**A) casa colonica dotata di autorimessa**, disposta su due piani fuori terra, un piano seminterrato ed un vano sottotetto non praticabile e, precisamente:

- il piano seminterrato, cinto sui tre lati liberi da un porticato, si compone di un’autorimessa direttamente collegata all’area cortilizia di pertinenza, una zona gioco bimbi, un disimpegno, una lavanderia, un locale stenditoio e deposito cicli, un vano che funge da intercapedine tra il terreno e l’immobile, una cantina ed un locale tecnico;
- il piano rialzato, collegato al piano inferiore da scala interna, si compone di ampio ingresso da cui partono due rampe di scale elicoidali che portano al piano superiore, un’ampia zona giorno con salotto e zona pranzo, una cucina abitabile, un disimpegno, un bagno, uno studio, due balconi ed una loggia;
- il piano primo si compone di due simmetriche rampe di scale elicoidali da cui si accede ad una passerella che da un lato porta ad un ampio loggiato vetrato con balcone, mentre dall’altro lato porta al disimpegno della zona notte, costituita da tre camere da letto e due bagni;
- il sottotetto, non praticabile, è posto in corrispondenza della zona notte.

**B) appezzamento di terreno agricolo** in parte destinato a giardino dell’immobile di cui al punto A) ed in parte ad uso agricolo.

**C) immobile produttivo** originariamente destinato a stalla e fienile ed oggi utilizzato come magazzino con il relativo ente urbano. L’immobile prefabbricato, presenta forma rettangolare ed è costituito da un unico grande vano senza divisori interni.

Fanno parte del complesso immobiliare sopra descritto anche manufatti e fabbricatelli realizzati con strutture leggere quali ad esempio strutture reticolari metalliche tamponate con lamiera ondulate, tettoie in legno, container prefabbricati, utilizzati per il rimessaggio di materiali vari o per il ricovero di animali.

Confini

Il complesso immobiliare confina da nord in senso orario, con i seguenti beni: con i mappali 47, 291 costituiti da un rustico con accessori e la relativa area verde di pertinenza; con il mappale 290, costituito da un appezzamento agricolo; con mappale 24 costituito da terreno agricolo; con sedime di una strada ghiaia vicinale e con sedime di Strada San Cosimo Takeya, Strada Provinciale n°52.

Estremi catastali

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l’abitazione e i locali accessori figurano così censiti:

- al Catasto fabbricati del Comune di Parma alla sezione urbana 2:

**Foglio 38, mappale 269, sub. 1**, zona censuaria 2, Cat. A/7, Cl. 3, vani 14,5, sup. catastale mq. 424,00, totale escluse aree scoperte mq. 400, rendita catastale € 1048,41;

**Foglio 38, mappale 269, sub. 2**, zona censuaria 2, Cat. C/6, Cl. 4, mq. 43,00, sup. catastale mq. 49,00, superficie

catastale tot. mq. 49, rendita catastale € 137,69;

Foglio 38, mappale 270, zona censuaria 2, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 780,00, sup. catastale mq. 990,00, rendita catastale € 2819,86;

- al Catasto terreni del Comune di Parma il terreno agricolo figura alla Sezione San Lazzaro Parmense al Foglio 38, mappale 268, superficie mq. 60.112, suddivisa in due diverse porzioni per quanto riguarda il classamento: porzione AA di mq. 39.800, seminativo, reddito dominicale 365,92 €. reddito agrario 441,93 €. e porzione AB di mq. 20.312, seminativo arborato, reddito dominicale 145,25 €. reddito agrario 215,05 €.; il terreno su cui insistono gli edifici e l'area cortilizia a loro annessa figura alla Sezione San Lazzaro Parmense, Foglio 38, mappale 269, Ente Urbano, superficie mq. 1643,00 ed al Foglio 38, mappale 270, Ente urbano, sup. mq. 2.635,00.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Presso l'archivio storico comunale del Comune di Parma, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia n. 1303/1990 del 06-08-1991, per la realizzazione di un nuovo appoderamento che prevedeva la nuova costruzione di un immobile destinato a stalla e fienile e di una casa colonica;

- Concessione Edilizia in Variante n. 1683/1991 del 21-01-1992 a precedente C.E. 1303/1990 per slittamento dei fabbricati e contestuale riduzione della lunghezza dell'immobile destinato a stalla e fienile;

- Denuncia Opere di completamento e variante n. 3189/1997 presentata il 06/10/1997 ma mai rilasciata poiché non integrata e di conseguenza decaduta.

Conformità catastale ed edilizia.

Durante il sopralluogo, il perito ha rilevato la non corrispondenza planimetrica e volumetrica e diverso utilizzo degli spazi interni della casa colonica **non conforme e non regolarizzabile**.

Quanto alla conformità edilizia, il perito ha rilevato, per quanto riguarda l'immobile residenziale, la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici relativi lo stato legittimo dell'immobile. Nello specifico lo stato dei luoghi corrisponde allo stato di progetto/completamento allegato alla variante n. 3189/1997, pratica però mai rilasciata e di conseguenza priva di validità. Per quanto riguarda l'immobile produttivo, si può attestare la sostanziale corrispondenza tra lo stato legittimo e lo stato dei luoghi. Per quel che concerne invece i manufatti e i fabbricati secondari realizzati con strutture leggere, la loro realizzazione è avvenuta in assenza di qualsiasi tipo di licenza di tipo edilizio.

Destinazione urbanistica

Il complesso immobiliare ricade in Territorio rurale, in area esterna al T.U. classificata come Zona agricola ZEP e normata dall'art.3.2.2 delle vigenti NtA del RUE di Parma. Per quanto riguarda gli interventi ammessi, si faccia riferimento agli artt. 3.2.5 "Edifici di abitazione in Zona agricola" e 3.2.9 "Interventi sugli edifici esistenti non soggetti a tutela in zona agricola A3".

Stato

Occupato da terzi, sarà libero alla data del trasferimento.

Ulteriori informazioni relative al lotto

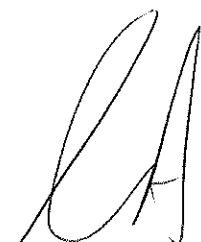
Risulta annotata sentenza di revocatoria (R.G. 15063/2022 raccolta n. 18513/2023, pubblicata il 28 giugno 2023) a margine dell'atto di acquisto della società in liquidazione, tuttavia si evidenzia che in data 17/03/2026 il soggetto a favore del quale è stata pronunciata la suddetta sentenza ha dichiarato di rinunciare a far valere il proprio diritto in revocatoria nei confronti dei soggetti che risulteranno aggiudicatari degli immobili ricompresi nei lotti posti in vendita.

~~~

LOTTO 4

Indirizzo

Comune di Parma, via Gavino Cherchi n. 9-11-13-15.



### Diritto reale e descrizione immobile

La piena proprietà, di:

**A) tre locali: stenditoio, cantina e lavanderia-servizio**, posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo **locale ad uso cantina**, posto al piano seminterrato del medesimo condominio costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse;

**B) tre locali: stenditoio, cantina e lavanderia-servizio**, posti al piano terra di un più ampio condominio residenziale e dal relativo **locale ad uso cantina**, posto al piano seminterrato del medesimo condominio costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano sottotetto ed un piano seminterrato in cui sono ubicate cantine ed autorimesse.

### Confini

I locali accessori (sub 35) posti a piano terra, confinano nel loro insieme da nord in senso orario, con i seguenti beni: con parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; con vano scala comune condominiale, censito al sub 98; con sub 36 della medesima proprietà; con sub 113 di altre ragioni.

Il locale cantina (sub 35) posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da nord in senso orario, con i seguenti beni: con un parco pubblico costituito dai mappali 667 e 751; con sub 23 di altre ragioni; con corridoio comune condominiale, censito al subalterno 98; con subalterno 19 di altre ragioni.

I locali accessori (sub 36) posti a piano terra, confinano nel loro insieme da nord in senso orario, con i seguenti beni: con sub 35; con sub 98, costituito dalle parti comuni del condominio quali il vano scala e l'area cortilizia pavimentata; con sub 114 di altre ragioni.

Il locale cantina (sub 36) posto al piano seminterrato e collegato ai locali posti al piano terra, confina da nord in senso orario, con i seguenti beni: sub 30 di altre ragioni; corridoio comune condominiale, censito al sub 98; sub 33 di altre ragioni; mappale 667 che ospita aree pubbliche quali viabilità, Via Benoldi, ed un parco.

### Estremi catastali

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l'abitazione e i locali accessori figurano così censiti al **Catasto fabbricati del comune di Parma** alla sezione urbana 3:

**Foglio 41, mappale 840, sub 35**, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 47, superficie catastale tot. mq. 52, rendita 140,79 €.

**Foglio 41, mappale 840, sub 36**, zona cens. 3, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 46, superficie catastale tot. mq. 53, rendita 137,79 €.

### Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Presso l'archivio storico comunale del Comune di Parma, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 1351/95 del 18-10-1999, per la costruzione di edifici residenziali;
- Concessione Edilizia in Variante n. 1858/2001 del 19-12-2001 a precedente C.E. 1351/95;
- D.I.A. n. 2295 del 22-08-2022 per variante in corso d'opera alla C.E. 1858/2001;
- D.I.A. n.1661/2003 del 15/07/03 per interventi di manutenzione straordinaria di interni; (pratica che però non riguarda i beni oggetto di vendita);
- Certificato di Conformità Edilizia n. 189/2007 rilasciato in data 21-06-2007 mediante convalida di dichiarazione di conformità resa dal direttore dei lavori.

### Conformità catastale ed edilizia.

Durante il sopralluogo, il perito ha rilevato corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali del bene, nonché la sostanziale conformità planimetrica dei locali oggetto di vendita rispetto i provvedimenti edilizi sopra citati.

### Stato

Libero.

### Ulteriori informazioni relative al lotto

Risulta annotata sentenza di revocatoria (R.G. 15063/2022 raccolta n. 18513/2023, pubblicata il 28 giugno 2023) a margine dell'atto di acquisto della società in liquidazione, tuttavia si evidenzia che in data 17/03/2026 il soggetto a favore del quale è stata pronunciata la suddetta sentenza ha dichiarato di rinunciare a far valere il proprio diritto in revocatoria nei confronti dei soggetti che risulteranno aggiudicatari degli immobili ricompresi nei lotti posti in vendita.

~~~

## **LOTTO 5**

### Indirizzo

**Comune di Gattatico (RE) via Ponte d'Enza n. 5.**

### Diritto reale e descrizione immobile

La piena proprietà, di:

- A) due locali sottotetto ed un servizio igienico (sub 9)**, posti al piano secondo/sottotetto di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale;
- B) due locali sottotetto ed un servizio igienico (sub 10)**, posti al piano secondo/sottotetto di un più ampio fabbricato che fa parte di un caseggiato ad uso prevalentemente residenziale.

### Confini

I locali accessori (sub 9) posti al secondo/sottotetto dell'immobile residenziale, confinano da nord in senso orario, con i seguenti beni: vano scala comune e col sub 10 della medesima proprietà; mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; area cortilizia con accesso carraio direttamente su Via Ponte; mappale 77 di altre ragioni.

I locali accessori (sub 10) posti al secondo/sottotetto dell'immobile residenziale confinano da nord in senso orario, con i seguenti beni: area cortilizia di pertinenza del mappale 73 di altre ragioni; mappale 79 facente parte dello stesso caseggiato ma di altra proprietà; vano scala comune e sub 9 della medesima proprietà, mappale 77 di altre ragioni.

### Estremi catastali

I fabbricati destinati ad allevamento e la palazzina che comprende l'abitazione e i locali accessori figurano così censiti al **Catasto fabbricati del comune di Gattatico**:

**Foglio 42, mappale 78, sub 9**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 48, superficie catastale tot. mq. 53, rendita 89,24 €.

**Foglio 42, mappale 78, sub 10**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 42, superficie catastale tot. mq. 35, rendita 78,09 €.

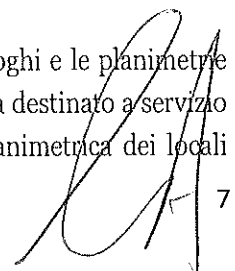
### Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Presso l'archivio storico comunale del Comune di Gattatico, il perito ha rinvenuto le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 107/1983 del 23/01/1984 per la ristrutturazione di vecchi fabbricati con valore ambientale e valorizzazione del ponte medievale;
- Concessione Edilizia n. 134/1990 del 15/11/1991 per completamento e variante dei lavori di ristrutturazione di cui alla precedente C.E.107/83;
- Concessione Edilizia n. 134/1992 del 14/01/1993 per la variante alla precedente C.E. 134/1990 e contestuale cambio di intestazione;
- Autorizzazione di abitabilità n. 1497/1993 rilasciato in data 14-04-1993, per i lavori di ristrutturazione dell'immobile residenziale iniziati in data 23/01/1984 ed ultimati il 11/03/1993.

### Conformità catastale ed edilizia.

Durante il sopralluogo, il perito ha rilevato la sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali con la sola eccezione, sia per il sub 9 che per il sub 10 dell'utilizzo del ripostiglio ora destinato a servizio igienico. Quanto alla conformità edilizia, il perito ha rilevato la sostanziale conformità planimetrica dei locali



7

oggetto di vendita rispetto i provvedimenti edilizi sopra citati con la sola eccezione del diverso utilizzo dei ripostigli ora destinati a servizi igienici.

#### Stato

I locali che compongono il lotto risultano occupato da terzi senza alcun titolo, da considerarsi liberi all'atto di trasferimento.

#### Ulteriori informazioni relative al lotto

Risulta annotata sentenza di revocatoria (R.G. 15063/2022 raccolta n. 18513/2023, pubblicata il 28 giugno 2023) a margine dell'atto di acquisto della società in liquidazione, tuttavia si evidenzia che in data 17/03/2026 il soggetto a favore del quale è stata pronunciata la suddetta sentenza ha dichiarato di rinunciare a far valere il proprio diritto in revocatoria nei confronti dei soggetti che risulteranno aggiudicatari degli immobili ricompresi nei lotti posti in vendita.

~~~~

### MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA

- Il Notaio delegato, dr. Guido Almansi, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)) il giorno 23 luglio 2026, ore 14,00, darà luogo alla vendita telematica sincrona mista degli immobili sopra descritti, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

la vendita avrà luogo al seguente prezzo base:

► **Lotto 1:** Euro 12.000 (dodicimila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 9.000 (novemila).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 1.000 (mille).

► **Lotto 2:** Euro 220.000 (duecentoventimila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 165.000 (centosessantacinquemila).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 3.000 (tremila).

► **Lotto 3:** Euro 880.000 (ottocentoottantamila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 660.000 (seicentosessantamila).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 10.000 (diecimila).

► **Lotto 4:** Euro 50.000 (cinquantamila), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 37.500 (trentasettemilacinquecento).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 2.000 (duemila).

► **Lotto 5:** Euro 15.700 (quindicimilacinquecento), sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 11.775 (undicimilasettecentosettantacinque).

- Il rilancio minimo in caso di gara non potrà essere inferiore ad Euro 1.000 (mille).

- La vendita sarà soggetta:

- quanto al lotto 1, ad Imposta di Registro;

- quanto al lotto 2, ad Imposta di Registro con precisazione che solo con riguardo all'immobile di categoria D/1 è ammessa l'opzione IVA;
- quanto al lotto 3, ad Imposta di Registro con precisazione che solo con riguardo all'immobile di categoria C/2 è ammessa l'opzione IVA;
- quanto al lotto 4, ad Imposta di Registro con precisazione che è ammessa l'opzione IVA;
- quanto al lotto 5, ad Imposta di Registro con precisazione che è ammessa l'opzione IVA;

#### **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 (<http://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**

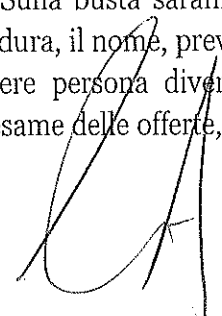
Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- 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 "Liquidazione Giudiziale San Prospero Srl", 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 camerali 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 ovvero 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 CCLIAA 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 camerali 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 BPER BANCA S.P.A. con IBAN IT36R0538712704000004588247 intestato a "Liquidazione Giudiziale San Prospero Srl" 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;

- 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 al Giudice delegato, 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 e sarà soggetto alla sospensione feriale 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 BPER BANCA S.P.A. IBAN IT36R0538712704000004588247 intestato a "Liquidazione Giudiziale San Prospero Srl".

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 all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) 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:

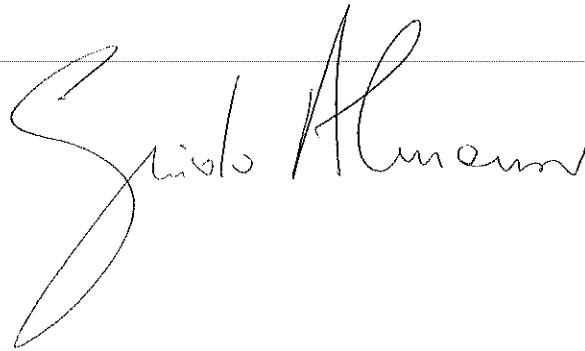
- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

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 Curatore dr. Stefano Peracchi, tel. 0521-245060; all'Ufficio Notarile Associato sito in Parma, 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. 0521-273762.

Parma 17 giugno 2026

*Il notaio delegato, dottor Guido Almansi*

A handwritten signature in black ink, reading "Guido Almansi". The signature is written in a cursive style with a large, sweeping initial 'G'.

