

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 165/25 R.G. ESECUZIONI

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta avv. Marina Ghiretti, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma, dott.sa Filomena Errico, alle operazioni di vendita (ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) di cui alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, con ordinanza in data 25.06.2026 comunicata alla scrivente a mezzo PEC, a cura della cancelleria dell'Esecuzioni, in pari data, rende noto quanto di seguito e in particolare che sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Ubicazione immobile

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, Salsomaggiore Terme (PR) - Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano, della superficie commerciale di 149,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale adibita a Pizzeria sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e ha un'altezza interna di 2,97 m.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'unità ha accesso indipendente da Viale Alle Terme n. 5/A e dal vano scala comune. Il bene è inserito in un contesto misto residenziale e ricettivo, all'interno dell'edificio condominiale denominato "Villa Verde".

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

L'immobile è posto interamente al piano terra/seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale/ricettiva elevato su più piani fuori terra.

Il tutto come da perizia di stima depositata cui si rimanda per una più dettagliata descrizione.

Diritto reale pignorato e immobile:

E' stato pignorato il pieno diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile posto a Salsomaggiore Terme (PR) - Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabiano.

Superficie commerciale complessiva:

L'immobile pignorato complessivamente ha una superficie commerciale di 149,00 mq.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Confini:



L'unità immobiliare pignorata confina a Nord con area cortilizia comune; a Ovest con area cortilizia comune e ragioni aventi diritto; a Sud con terrapieno, vano scale condominiale e area condominiale; a Est con ragioni aventi diritto. L'area cortilizia posta a nord presente in planimetria catastale non risulta di proprietà ma condominiale.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Estremi catastali:

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) - Via Alle Terme 5/a, frazione Bagni di Tabian0, censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 37 particella 235 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 13, consistenza 172 mq, rendita 4.494,83 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme 5/a.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

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

L'immobile in argomento è stato edificato nel 1974, come indicato dal perito stimatore.

Da indagini effettuate dal perito stimatore, risultano:

N. 219 per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10.04.1972;

Voltura **N. 1486** e successive varianti rilasciata il 01.07.1972;

Licenza di Variante **N. 1968** per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06.11.1972;

Voltura titolo **N. 428**, rilasciata il 22.03.1973;

Licenza di Variante **N. 3395**, per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20.12.1974. Il titolo è riferito solamente al fabbricato ove insistono le unità in oggetto.

Abitabilità Parziale **N. 1777**, rilasciata il 14.08.1974. Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto.

Abitabilità finale **N. 3395**, rilasciata il 31.12.1974;

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 69**, per lavori di ampliamento e modifiche interne ed esterne, rilasciata il 16.05.2002. Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria. La presente concessione riguarda anche l'unità di cui al subalterno 10 appartenente ad altra proprietà (disimpegno e dispensa) tale porzione è interposta a vani della proprietà ed era in locazione durante l'attività di pizzeria.

Domanda di agibilità **N. 3278**, presentata il 05.04.2003. Il titolo è riferito solamente a all'unità in oggetto adibita a Pizzeria. Agibilità sospesa in attesa di integrazioni specifiche per l'attività di pizzeria, a oggi non più presente.



SITUAZIONE URBANISTICA: per il R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5- patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Precisazioni:

Conformità Edilizia: dal sopralluogo effettuato dal perito nominato, sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate alcune difformità. Sono presenti lievi incongruenze geometriche, tuttavia riconducibili alle tolleranze edilizie di legge, Lievi difformità comprendenti la presenza di una porta interna verso il vano scale comune, alcune difformità geometrico-dimensionali e la mancanza di un muretto di altezza inferiore a mt 1 nel salone. Si sono inoltre rilevate difformità nelle altezze dei servizi lato sud che presentano altezze inferiori a quelle autorizzate, per dette difformità occorrerà intervenire con opere edili di abbassamento della pavimentazione onde adeguare le altezze a quelle attualmente prescritte per detti locali (normativa di riferimento: vigente).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento. Costi di regolarizzazione: opere di adeguamento: euro 2.000,00, pratica edilizia in sanatoria: euro 1.800,00. Tempi necessari per la regolarizzazione 40gg.

Nell'ambito degli eventuali adeguamenti dovrà essere affrontata la tematica dei vani di altra proprietà in precedenza locati in quanto in base alla proprietà attuale i vani dispensa, spogliatoio, doccia e wc potranno avere accesso solo dall'esterno e non saranno in continuità con il resto dell'immobile.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Conformità catastale: il perito stimatore ha rilevato che le difformità catastali sono riconducibili alle difformità urbanistiche: tuttavia in caso di regolarizzazione di queste ultime sarà sufficiente un solo aggiornamento della planimetria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: variazione catastale: euro 270,00.

Viene precisato dal perito stimatore che l'area cortilizia posta a nord indicata in planimetria non risulta in proprietà dall'atto di compravendita, è stata inserita nell'ultima variazione catastale ma in quella di primo impianto allegata all'atto di acquisto non risulta, trattasi di area condominiale. Si segnala inoltre che il calcolo della superficie effettuata d'ufficio contiene un errore in quanto ha probabilmente conteggiato anche la zona attribuita al Subalterno 10 di altra proprietà.



Conformità Urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: nessuna difformità.

Si rimanda, per tutto quanto sopra indicato per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta, alla data del sopralluogo effettuato dal perito, libero, con ordine di liberazione già emesso.

LOTTO 2

Ubicazione immobile

A)

Trattasi di unità immobiliare adibita a Cantina-Locale di deposito con servizio igienico sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,98 m.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

Secondo il R.U.E. vigente, l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5-patrimonio alberghiero di seconda fascia art. 6.1.9.

B)

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento è posta a Salsomaggiore Terme (PR) - Via Alle Terme 5, frazione Bagni di Tabiano, per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Trattasi di unità immobiliare adibita ad autorimessa sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,98 m.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Diritto reale pignorato e immobile:

E' stato pignorato il pieno diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile posto a Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. - Via Alle Terme n. 5.

Superficie commerciale complessiva:

A)

L'immobile pignorato ha una superficie commerciale di **82,00** mq.

B)

L'immobile pignorato ha una superficie commerciale di 14,50 mq.

Si rimanda per tutto quanto sopra e per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal



perito stimatore nominato.

Confini:

A)

L'unità immobiliare pignorata confina a Nord con vano scale comune e ragioni aventi diritto a Sud con area cortilizia comune a Est con ragioni aventi diritto e stessa proprietà a Ovest con area cortilizia comune.

La categoria catastale non è allineata alla posizione urbanistica, la quale riporta l'immobile come cantina (cat. C/2).

B)

L'unità immobiliare pignorata confina a Nord ragioni stessa proprietà a Est con ragioni aventi diritto a Ovest ragioni stessa proprietà a Sud con area condominiale.

Si rimanda per tutto quanto sopra e per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Estremi catastali:

A)

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune foglio 37 particella 235 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via Alle Terme, 5, piano: T.

B)

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR), censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 37 particella 235 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 36,57 Euro, indirizzo catastale: Via alle Terme, 5, piano: T.

Si rimanda per tutto quanto sopra e per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

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

L'immobile in argomento è stato edificato nel 1974.

Da indagini effettuate dal perito stimatore, risultano le seguenti pratiche edilizie:

N. 219, per lavori di Costruzione di due edifici, rilasciata il 10.04.1972;

Voltura **N. 1486** e successive varianti, rilasciata il 01.07.1972;

Licenza di Variante **N. 1968**, per lavori di variate di 2 fabbricati, rilasciata il 06.11.1972;

Voltura titolo **N. 428**, rilasciata il 22.03.1973;

Licenza di Variante **N. 3395**, per lavori di Variante Finale, rilasciata il 20.12.1974. Il titolo è riferito



solamente al fabbricato ove insistono le unità in oggetto.

Abitabilità Parziale **N. 1777**, rilasciata il 14.08.1974. Abitabilità parziale dalla quale è escluso il piano dell'unità in oggetto;

Abitabilità finale **N. 3395** rilasciata il 31.12.1974.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Precisazioni:

Conformità Edilizia: corpo **A**. Dal sopralluogo effettuato dal perito nominato, sono state rilevate le seguenti difformità: destinazione d'uso e allestimento ad abitazione (normativa di riferimento: vigente). L'unità immobiliare in oggetto, presenta una grave e sostanziale discrasia tra lo stato di fatto/catastale e la legittimità urbanistico-edilizia. Dall'accesso agli atti e dall'esame dei titoli abilitativi, emerge che l'ultima variante approvata e la successiva Licenza di Abitabilità definitiva hanno legittimato l'intero piano seminterrato esclusivamente con destinazione d'uso ad accessori e cantine.

Le difformità sono regolarizzabili mediante pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento.

L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Al fine della sua regolarizzazione con ripristino dell'uso corretto occorreranno lievi adeguamenti interni con soppressione di cucina e allestimenti riconducibili all'uso abitativo, nonché la variazione catastale da categoria A/3 a Categoria C/2. Costi di regolarizzazione: ripristino dello stato dei luoghi, rimozione cucina e allestimenti riconducibili ai vani abitativi: euro 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg. Al fine di convalidare la destinazione legittima occorrono alcune opere di adeguamento.

Sempre nell'ambito del sopralluogo sono state rilevate lievi incongruenze di tipo geometrico, grafico e rispetto ai titoli edilizi e materiale, ovvero una parete divisoria interna presente solo parzialmente e due varchi, nel vano posto a sud, originariamente previsti come portoni d'accesso (tipo garage) risultano tamponati fin dall'origine. Tali modifiche, unitamente a quanto predetto tuttavia rientrano nell'alveo delle tolleranze esecutive/costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del D.P.R. 380/01 e norme Regionali.

Corpo **B**): l'immobile risulta **conforme**.

Conformità Catastale:

Corpo **A**) Sono state rilevate le seguenti difformità: la difformità catastale riguarda essenzialmente la destinazione d'uso e la categoria. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: pratica catastale Docfa: euro 470,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg. Questa situazione è riferita solamente al corpo A. Occorre allineare la destinazione e categoria



catastale allo stato legittimato dai titoli edilizi.

Corpo B): l'immobile risulta **conforme**.

Conformità Urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza Dati Catastali/Atto: nessuna difformità.

Si rimanda per tutto quanto sopra e per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Stato di occupazione:

Alla data del sopralluogo da parte del perito stimatore, l'immobile risultava occupato senza alcun titolo opponibile alla procedura da un soggetto terzo non eseguito, per cui l'immobile è pienamente liberabile. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., l'ordine di liberazione potrà essere eseguito a cura del Custode Giudiziario, garantendo il trasferimento del lotto libero a favore dell'aggiudicatario.

L'unità immobiliare è abusivamente configurata come civile abitazione.

LOTTO 3

Ubicazione immobile

L'unità immobiliare, oggetto del presente pignoramento, è sito in Salsomaggiore Terme - Viale Fidenza 39, frazione Bagni di Tabiano per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare di tipo commerciale, negozio, sito nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR) Frazione Bagni di Tabiano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 3.30 m.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

Nel R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona Tessuti residenziali, specialistici e mi art. 6.5.

Diritto reale pignorato e immobile:

E' stato pignorato il pieno diritto di proprietà per 1/1 dell'immobile posto a Salsomaggiore Terme - Viale Fidenza 39, frazione Bagni di Tabiano,

Superficie commerciale complessiva:

L'immobile pignorato complessivamente ha una superficie commerciale di 105,90 mq.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Confini:

L'unità immobiliare pignorata confina a Nord con ragioni aventi causa a Sud con porticato condominiale a Est con area condominiale a Ovest con porticato e vano scale condominiali

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.



Estremi catastali:

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Salsomaggiore terme (PR) censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 37 particella 715 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 85 mq, rendita 745,87 Euro, indirizzo catastale: Viale Fidenza, 39, piano: terra.

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

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

L'immobile in argomento è stato edificato nel 1975.

Da indagini effettuate dal perito stimatore, risultano:

N. 1339, per lavori di costruzioni di due edifici, rilasciata il 24.09.1975

VARIANTE **N. 2881**, rilasciata il 05.06.1978

ABITABILITA' **N. 1930**, rilasciata il 06.10.1978

CONCESSIONE IN SANATORIA **N. 139** per lavori di OPERE SULLE PARTI COMUNI, rilasciata il 06.10.1989.

Precisazioni:

CONFORMITÀ EDILIZIA: dal sopralluogo effettuato dal perito nominato, si è rilevato un vano aggiuntivo cieco non autorizzato (normativa di riferimento: vigente).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in Sanatoria e opere di adeguamento

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: opere di adeguamento mediante tamponamento in muratura del varco di accesso per rendere il vano inaccessibile e intercluso: euro 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5gg.

CONFORMITÀ CATASTALE: Il perito nominato ha rilevato le seguenti difformità: nella planimetria Catastale compare come nello stato dei luoghi un locale privo di agibilità, detto locale dovrà essere soppresso dalla planimetria in allineamento alle opere di conformazione edilizia.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: variazione catastale: euro 370,00

Si rimanda, per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nessuna difformità

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nessuna difformità.

Si rimanda, per tutto quanto sopra indicato per una più dettagliata descrizione, alla relazione depositata dal perito stimatore nominato.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta, alla data del sopralluogo effettuato dal perito, libero, con ordine di liberazione già emesso.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario **IS.VE.GI. S.R.L., ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA.**

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità analogica avrà luogo innanzi al Professionista delegato il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 15.00, nei locali del Tribunale di Parma, siti in Parma, Piazzale Corte d'Appello n. 1 - ultimo piano (presso l'Organismo di Mediazione) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici, edilizi o relativi alla conformità catastale ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Il bene sarà trasferito privo dell'attestato di certificazione energetica.

- B) Per i lotti come individuati e sopra descritti, **il prezzo-base per le offerte è:**

- LOTTO 1 - Euro 36.060,00 (trentaseimilasessanta/00 euro). **Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a Euro 27.045,00** (ventisettequilaquarantacinque/00 euro), pari al prezzo base



sopra indicato diminuito in misura non superiore a un quarto e quindi pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base di vendita

- **LOTTO 2 - Euro 19.150,50** (diciannovemilacentocinquanta/00 euro). **Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a Euro 14.362,87** (quattordicimilatrecentosessantadue/87), pari al prezzo base sopra indicato diminuito in misura non superiore a un quarto e quindi pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base di vendita

- **LOTTO 3 - Euro 29.490,75** (ventinovemilaquattrocentonovanta/75). **Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori a Euro 22.118,06** (ventiduemilacentodiciotto/06 euro), pari al prezzo base sopra indicato diminuito in misura non superiore a un quarto e quindi pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base di vendita

Si rende noto che la vendita **non è soggetta a IVA ed è soggetta a Imposta di registro.**

- C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 5 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.02.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- E) **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data del 28.10.2026 alle ore 12.00.**
- F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.
- G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato e alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.
- H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con



le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

- I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.
- J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica **<http://www.spazioaste.it>**), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:
- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
 - coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.
- L) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, nei locali dello studio del Professionista Delegato Avv. Marina Ghiretti, sito in Parma - Vicolo Antini, 3 (tel. 0521/1813812 – 348/7834128; avv.mghiretti@pec.giuffre.it, ghiretti@glstudiolegale.it), dalle 9.00 alle 13.00 dal Lunedì al Venerdì compreso, previo appuntamento), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:
- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile



presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e lo studio del Professionista Delegato ed è scaricabile sul sito dell'Associazione ADV Parma www.adv-parma.it e del custode IVG www.ivgparma.it);

- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato intestato a **“Proc. es. n. 165/25 Prof. Del. Avv. Marina Ghiretti”** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente ed i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza.

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

In caso di offerta in nome e per conto di un minore, interdetto o inabilitato dovrà essere inserita nella busta copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta è formulata ex art 571 c.p.c. da “procuratore legale”, cioè da avvocato iscritto all'albo (non per persona da nominare) dovrà essere inserita nella busta la procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata, rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.



All'offerta analogica, pertanto, dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità, salvo quanto sopra indicato;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia del certificato di iscrizione in C.C.I.A.A. o della visura camerale aggiornati a non più di cinque giorni antecedenti l'udienza, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

- M) *L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.*
- N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c. nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.
- O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del 28.10.2026), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.
- P) L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, overosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- R) In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art.



13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

S) All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso **Credit Agricole – Filiale 00445 – Ag. di Parma 6 - IBAN IT8200623012706000036592326** con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:

- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione (quest'ultimo a pena di inammissibilità);
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, certificato e/o visura della C.C.I.A.A. aggiornati a non più di 5 giorni antecedenti, nonché eventuale ulteriore documentazione societaria dalla quale risulti la costituzione della società o dell'ente e i poteri conferiti, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri all'offerente in udienza;
- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta a pena di inammissibilità;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in



proprio);

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

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

V) Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore a un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta



non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

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

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

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

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

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

Allorché siano trascorsi al massimo **sessanta secondi (un minuto)** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancanza di adesioni alla gara, quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per



primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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

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

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura e acceso presso **Credit Agricole – Filiale 00445 – Ag. di Parma 6 - IBAN IT82O0623012706000036592326;**

ovvero

- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al Professionista Delegato Avv. Marina Ghiretti, sito in Parma - Vicolo Antini, 3 (tel. 0521/1813812 – 348/7834128; avv.mghiretti@pec.giuffre.it, ghiretti@glstudiolegale.it), dalle 9.00 alle 13.00, dal Lunedì al Venerdì compreso, previo appuntamento;

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere le informazioni prescritte dall'art. 22 D. Lgs. 21 novembre 2007, n. 231.

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

Z) L'aggiudicatario, entro il termine previsto per il saldo del prezzo, deve espressamente dichiarare se intende esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c.

AA) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al Professionista Delegato al custode giudiziario.

BB) In caso di applicazione dell'art. 41 T.U.B., l'aggiudicatario avrà facoltà – ove ne ricorrano le



condizioni – di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore con l'istituto fondiario – assumendo gli obblighi relativi, ove provveda, nel termine di 15 giorni dall'aggiudicazione, al pagamento allo stesso delle rate scadute, accessori e spese (art. 41, comma 5, D. Lgs. 385/1993).

ULTERIORI INFORMAZIONI

OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI

CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

- 1.** accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
- 2.** lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
- 3.** lettura del "Manuale Utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
- 4.** presa visione del "Manuale delle modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma** con sede in via Traversante San Leonardo n. 13/A - Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303, con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti



necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art. 560 VI co. c.p.c.

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

Parma 16.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marina Ghiretti

