TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONI IMMOBILIARI NN. 22/2017, 54/2024 E 180/2025 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Federico Spotti, Notaio in Colorno**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Errico in data 24 giugno 2026 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.
Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico
Indirizzo:
Nel Comune di Medesano (PR), Strada Case Rettori n. 23.
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero su complesso immobiliare comprendente un fabbricato abitativo e alcuni fabbricati agricoli (come meglio oltre descritti), con aree di pertinenza e con ampio appezzamento di terreno, e precisamente:
a) fabbricato abitativo (particella 163 subb. 1, 2 e 3) disposto sui piani seminterrato, terreno, primo e secondo, collegati da scala interna, costituito da tre unità immobiliari;
b) fabbricato ad uso deposito (particella 164) e fabbricato già ad uso stalla (particella 161);
c) stalla in struttura metallica al piano terreno, completa di locali accessori (particelle 156 sub. 1 e 159) con vasca di raccolta liquami (particella 167 sub. 2);
d) barchessa/deposito al piano terreno (particella 175);
e) stalla a stabulazione libera (particella 156 sub. 3);
f) barchessa/tettoia in struttura metallica al piano terreno (particelle 155 sub. 1 e 158 sub. 1);
g) appezzamento di terreno di forma irregolare, di natura seminativo, seminativo arborato e prato.
Superficie commerciale complessiva:
Terreni mq. 168.096 (di cui mq. 32.388 corrispondenti alle aree pertinenziali degli edifici).
Fabbricati produttivi mq. 8.186.
Abitazioni mq. 388,70.
Accesso:
L'accesso avviene da Strada Case Rettori attraverso una strada bianca transitante sulle particelle 57 e 71; una volta raggiunta l'aia, la viabilità transita sulla particella 101(non oggetto di pignoramento).
Confini:
Le particelle 36, 157, 155, 158, 173, 175, 156, 159, 67, 163, 161, 164, 167, 177, 153, 142, 40, 145, 42, 151 e 148, confinano nell'insieme, da nord-est in contorno con Rio Campanara, con particella 319 del foglio 40 e con particelle 149, 150 e 143 del foglio 11, con strada vicinale e con particella 20 del foglio 11; internamente confinano con la particella 101, interclusa, di altra proprietà, non oggetto della presente vendita.
Le particelle 57 e 71 del foglio 11 confinano: a nord-est con strada vicinale; a sud-est con particelle 58 e 64; a sud-ovest con strada comunale; a nord-ovest con particelle 56 e 35.
La particella 319 del foglio 40 confina: a nord-est con beni del foglio 11; a sud-est con Canalazzo Vecchio; a sud-ovest con particella 320; a nord-ovest con particella 148 del foglio 11.
La particella 323 del foglio 40 confina: a nord-est con beni del foglio 11; a sud-est con Canale della Forcella; a sud-ovest con particella 322; a nord-ovest con Canalazzo Vecchio.
Le particelle 325, 326 e 3 del foglio 40 confinano: a nord-est con beni del foglio 11; a sud-est con particella 159; a ovest con particella 156 e con Canale della Forcella.
Le particelle 321 e 328 del foglio 40 confinano: a nord-ovest con particelle 324, 327 e 322; a est con Canale della Forcella; a sud-est con particella 276; a sud-ovest con particella 126.
Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Medesano, Foglio 11:

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

a)
particella 163, subalterno 1, piano T-S1, categoria A/3, classe 3, vani 6, rendita Euro 526,79;
particella 163, subalterno 2, piano 1, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 138, rendita Euro 526,79;
particella 163, subalterno 3, piano 2, categoria A/3, classe 3, vani 6, superficie catastale totale mq. 136, rendita Euro 526,79;
b)
particella 164, piano T, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 90, superficie catastale totale mq. 100, rendita Euro 316,07;
particella 161, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza mq. 327, superficie catastale totale mq. 386, rendita Euro 776,85;
c)
particella 156, subalterno 1, piano T, categoria D/10, rendita Euro 4.329,70;
particella 159, piano T, categoria D/10, rendita Euro 1.218,00;
particella 167, subalterno 2, piano T, categoria D/7, rendita Euro 9.012,80;
d)
particella 175, piano T, categoria D/7, rendita Euro 794,60;
e)
particella 156, subalterno 3, piano T, categoria D/7, rendita Euro 1.608,10;
f)
particella 155, subalterno 1, piano T, categoria D/10, rendita Euro 2.342,00;
particella 158, subalterno 1, piano T, categoria D/10, rendita Euro 730,00;
il tutto con corrispondenza in Catasto Terreni al Foglio 11:
particella 155, ente urbano di mq. 1255;
particella 156, ente urbano di mq. 8.971;
particella 158, ente urbano di mq. 310;
particella 159, ente urbano di mq. 624;
particella 161, ente urbano di mq. 3.306 (che comprende anche la particella 164);
particella 163, ente urbano di mq. 150;
particella 167, ente urbano di mq. 17.373;
particella 175, ente urbano di mq. 285;
g)
<u>Catasto Terreni del Comune di Medesano</u>:
- <u>Foglio 11</u>:
particella 36, seminativo classe 4, mq. 2.350, R.D. Euro 6,07, R.A. Euro 13,35;
particella 40, area fab dm, mq. 160;
particella 42, AA seminativo classe 4, AB prato classe U, mq. 7.760, R.D. Euro 21,51, R.A. Euro 35,23;
particella 57, AA seminativo classe 4, AB semin irrig classe 1, mq. 12.930, R.D. Euro 107,40, R.A. Euro 117,36;
particella 67, semin arbor classe 1, mq. 530, R.D. Euro 3,83, R.A. Euro 4,38;
particella 71, AA seminativo classe 4, AB semin irrig classe 1, mq. 10.670, R.D. Euro 86,43, R.A. Euro 95,54;
particella 142, AA seminativo classe 3, AB semin irrig classe 1, mq. 25.246, R.D. Euro 194,40, R.A. Euro 220,69;
particella 145, seminativo classe 3, mq. 1.360, R.D. Euro 5,62, R.A. Euro 9,13;
particella 148, seminativo classe 3, mq. 3.527, R.D. Euro 14,57, R.A. Euro 23,68;
particella 151, seminativo classe 3, mq. 1.658, R.D. Euro 6,85, R.A. Euro 11,13;
particella 153, semin arbor classe 2, mq. 10.450, R.D. Euro 62,07, R.A. Euro 80,95;
particella 157, AA seminativo classe 1, AB semin irrig classe 1, mq. 9.690, R.D. Euro 76,19,

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

R.A. Euro 85,31;
particella 173, seminativo classe 1, mq. 10.540, R.D. Euro 73,49, R.A. Euro 87,10;
particella 177, semin arbor classe 1, mq. 6.210, R.D. Euro 44,90, R.A. Euro 51,32;
- Foglio 40:
particella 3, AA seminativo classe 2, AB semin irrig classe 2, AC pascolo arb classe U, mq. 1.220, R.D. Euro 7,33, R.A. Euro 9,46;
particella 319, seminativo classe 3, mq. 2.605, R.D. Euro 10,76, R.A. Euro 17,49;
particella 321, seminativo classe 3, mq. 8.803, R.D. Euro 36,37, R.A. Euro 59,10;
particella 323, seminativo classe 3, mq. 182, R.D. Euro 0,75, R.A. Euro 1,22;
particella 325, seminativo classe 4, mq. 6.660, R.D. Euro 17,20, R.A. Euro 37,84;
particella 326, seminativo classe 4, mq. 450, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 2,56;
particella 328, seminativo classe 3, mq. 2.146, R.D. Euro 8,87, R.A. Euro 14,41.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione di quanto sopra descritto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.
Come precisato in perizia, con ordinanza n. 46 del 19 novembre 2018 il Comune di Medesano ha imposto la demolizione di buona parte degli edifici, in quanto realizzati su aree vincolate; non è più possibile richiedere la sanatoria in quanto sono scaduti i termini di novanta giorni previsti dalla normativa regionale, per cui i beni e le aree di sedime devono essere acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune. L'ordinanza non ha avuto attuazione da parte dell'Amministrazione, ma è tuttora vigente e valida.
Più precisamente:
a) il fabbricato abitativo identificato con la particella 163 è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967; il perito non ha rinvenuto i titoli edilizi originari; non è stata rilasciata abitabilità.
Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore emergono difformità catastali regolarizzabili e difformità edilizie sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria. Non è stato oggetto della citata ordinanza.
b) I fabbricati identificati con le particelle 164 e 161 sono stati edificati in data anteriore al 1° settembre 1967; successivamente sono stati ampliati con concessione edilizia n. 33 del 23 marzo 1988. Il perito ha segnalato che l'ampliamento realizzato è abusivo; inoltre la particella 164 non è presente in Catasto Terreni, per cui si rende necessario un aggiornamento catastale.
c) La stalla in struttura metallica (particelle 156 sub. 1, 159 e 167 sub. 2) è stata realizzata in forza di permesso di costruire n. 275 del 15 aprile 2008 e successiva variante n. 37/2009 del 21 maggio 2010; in data 29 marzo 2011 è stato rilasciato certificato di conformità edilizia e agibilità n. 4/2011. Successivamente è stato realizzato un ampliamento abusivo; l'abuso non è sanabile ed è stato oggetto dell'ordinanza di demolizione.
d) La barchessa/deposito identificata con la particella 175 è stata oggetto di una richiesta di permesso di costruire n. 132/2009, non rilasciato, per cui l'immobile è completamente abusivo ed è stato oggetto dell'ordinanza di demolizione.
e) La stalla identificata con la particella 156 sub. 3, realizzata in assenza di titoli edilizi, è completamente abusiva ed è stato oggetto dell'ordinanza di demolizione.
f) Il fienile in struttura metallica identificato con le particelle 155 sub. 1 e 158 sub. 1 è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 275 del 15 aprile 2008 e successiva variante n. 37/2009 del 21 maggio 2010; in data 29 marzo 2011 è stato rilasciato certificato di conformità edilizia e agibilità n. 4/2011. Il perito non ha segnalato alcuna difformità edilizia, ma la necessità di un aggiornamento catastale a cura e spese della parte aggiudicataria.
Il perito ha inoltre rinvenuto la D.I.A. n. 201/2005 prot. n. 9164 del giorno 8 agosto 2005 (per pavimentazione piazzale), sospesa il 19 agosto 2005 per mancata presentazione dei documenti integrativi richiesti.
In base al certificato di destinazione urbanistica n. 38/2024, allegato alla perizia di stima, rilasciato dal Comune di Medesano il 5 agosto 2024, gli appezzamenti di terreno sopra descritti sono per lo

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

più classificati in *"ambiti rurali di valore naturale e ambientale"*.
Precisazioni:
La vendita avviene con i seguenti obblighi, patti e servitù:
- con *"la servitù passiva di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo gravante sul mappale 105"* (attuale particella 156) *"a favore dei mappali 67, 101, 66, 104 e 68",* così come indicato nell'atto di permuta del notaio Fabio Valenza in data 27 marzo 2008 rep. n. 18969 (registrato a Parma il 31 marzo 2008 al n. 6105 e trascritto a Parma il 1° aprile 2008 al n. 5295 reg. part.);
- con la servitù di acquedotto a favore del Demanio dello Stato costituita con atto del notaio Carlo Maria Canali in data 21 febbraio 2020 rep. n. 68492 (trascritto a Parma il 10 marzo 2020 al n. 3342 reg. part.), gravante le particelle 151 e 42 del foglio 11 e la particella 319 del foglio 40;
Risultano inoltre trascritte:
- convenzione (per disciplinare la realizzazione di invasi ad uso plurimo mediante attività estrattiva con sistemazione finale di aree ad invasi, cosiddetta "convenzione quadro") a favore del Comune di Medesano in forza di atto del notaio Anna Maria Micheli Nanni in data 24 gennaio 2012 rep. n. 58589 (registrato a Parma il 22 febbraio 2012 al n. 2999 e trascritto a Parma il 23 febbraio 2012 al n. 2384 reg. part.), gravante le particelle 319, 326, 323, 321 e 328 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11;
- convenzione sottoscritta tra il Comune di Medesano, il Consorzio della Bonifica Parmense, l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Occidentale e Consorzio Bacini Idrici di Medesano in forza di atto del notaio Anna Maria Micheli Nanni in data 31 maggio 2012 rep. n. 58659 (registrato a Parma il 28 giugno 2012 al n. 9289 e trascritto a Parma il 28 giugno 2012 al n. 7465 reg. part.), per lo svolgimento dell'attività estrattiva nei comparti dei bacini contrassegnati dai numeri 1, 2, 3, e 4 in attuazione della citata convenzione quadro, gravante le particelle 319, 326, 323, 321 e 328 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11,
- convenzione a favore del Comune di Medesano in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giuseppa Maria Pulvirenti in data 22 novembre 2022 rep. n. 27712 (registrata a Parma il 15 dicembre 2022 al n. 23160 e trascritta a Parma il 15 dicembre 2022 al n. 20568 reg. part.), per la disciplina dell'attività estrattiva presso il bacino 4, gravante le particelle 328, 319, 323, 326 e 321 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11;
- convenzione a favore del Comune di Medesano in forza di atto del notaio Giulio Almansi in data 11 novembre 2025 rep. n. 109546 (registrato a Parma il 26 novembre 2025 al n. 21591 e trascritto a Parma il 26 novembre 2025 al n. 18998 reg. part.), per la disciplina dell'attività estrattiva, gravante le particelle 328, 319, 323, 326 e 321 del foglio 40 e le particelle 42, 148, 151 del foglio 11.
Stato di occupazione:
L'abitazione è occupata in parte dagli esecutati (particelle 163 sub. 2 e sub. 3), in parte da familiare privo di titolo (particella 163 sub. 1); le restanti unità immobiliari sono nella disponibilità della parte esecutata.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA.** Il provvedimento di liberazione sarà eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo, questi avrà richiesto che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode.

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 cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 15.00, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet http://www.spazioaste.it

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

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.

B) **Per il lotto sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 1.660.500,00 (unmilioneseicentosessantamilacinquecento/00).**
Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 1.245.375,00 (unmilioneduecentoquarantacinquemilatrecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 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 è stabilito 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 19 gennaio 2027 alle ore 12.00.**

F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti 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

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

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 presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzioni@unaparma.it), 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 l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it);
- assegno circolare intestato a **"Proc. es. n. 22/2017 Not. Del. Spotti Federico"** 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 (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, 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 c.p.c.

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 **19 gennaio 2027**), 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

S) All'offerta telematica 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;

- in caso di offerta formulata da più persone, la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT81S 06230 12706 0000 3616 8354**, con

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

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) 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.

U) Il Notaio 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 formulate 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 ad 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 Notaio 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 Notaio Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **centoventi secondi (due minuti)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

trascorso il tempo massimo (centoventi 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 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 **centoventi secondi (due minuti)** 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.

V) 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 notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale)** con le seguenti modalità:

- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);

ovvero

- mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.

W) 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 notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato.

X) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.

Y) La vendita di quanto sopra descritto è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

ULTERIORI INFORMAZIONI
OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI
CON MODALITÀ TELEMATICHE

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e

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.

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, 12 novembre 2026

Il Notaio delegato Federico Spotti

Firmato Da: FEDERICO SPOTTI Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 5efcc5abf59a1d47b4bee11e06b49c2feaeac99e