TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2023 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto dottor **Pietro D'Alessandro, notaio in Parma**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Filomena Errico in data 8 ottobre 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 n. 1
Indirizzo:
Nel Comune di Parma, Via Ugo Foscolo n. 1 (in angolo con Strada per Baganzola).
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio condominiale, e precisamente:
- appartamento di civile abitazione, occupante l'intero secondo piano (escluso il vano scala e il vano ascensore condominiali), composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, stanza armadi, bagno e due balconi;
- autorimessa doppia posta al piano seminterrato.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.
Superficie commerciale complessiva:
Appartamento mq. 83
Autorimessa mq. 38
Confini:
L'appartamento confina da est in senso orario con vano scala e vano ascensore condominiali e con area cortilizia a prospetto.
L'autorimessa confina: a nord, sud e ovest con area cortilizia, a est con autorimessa sub. 6.
Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 5, foglio 41:
particella 183, subalterno 3, piano 2, z.c. 5, categoria A/3, classe 3, vani 5, sup. cat. mq. 86, rendita Euro 232,41;
particella 183, subalterno 5, piano S1, z.c. 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 38, sup. cat. mq. 38, rendita Euro 88,31.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 2693/88 rilasciata dal Comune di Parma in data 18 marzo 1993 e successive varianti n. 1396/93 del 12 aprile 1994 e n. 1374/95 del 3 giugno 1995. In data 13 giugno 1996 il Comune di Parma ha rilasciato certificato di agibilità n. 138/1996.
Il perito ha rilevato che le unità immobiliari sono generalmente conformi sia alle planimetrie allegate ai titoli edilizi sia a quelle catastali, ad eccezione di lievi discrepanze che ricadono nei limiti di tolleranza costruttiva; pertanto non sarà necessario presentare specifiche pratiche in sanatoria, ma tali difformità dovranno essere denunciate in caso di presentazione di nuove pratiche edilizie.
Precisazioni
La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto di provenienza del notaio Angelo Busani in data 15 dicembre 1995 rep. n. 36247 (registrato a Parma il 4 gennaio 1996 al n. 134 e trascritto a Parma il 17 gennaio 1996 al n. 799 reg. part.); in particolare con la precisazione che la striscia di terreno individuata in N.C.T. con la particella 185 del foglio 41 *"è gravata da*

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni più ampia modalità a favore delle unità immobiliari subb. 1, 2, 6, 7 e 8".
Stato di occupazione:
L'appartamento sub. 3 è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato a Parma in data 8 giugno 2007 al n. 8915 serie 3T, rinnovato automaticamente (opponibile alla procedura esecutiva e all'aggiudicatario).
L'autorimessa sub. 5 è oggetto del contratto di locazione registrato a Parma in data 9 agosto 2024 al n. 9895 serie 3T (data successiva al pignoramento).

* * *

Lotto n. 2
Indirizzo:
Nel Comune di Parma, Via Ugo Foscolo n. 1 (in angolo con Strada per Baganzola).
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare facente parte di edificio condominiale, e precisamente appartamento di civile abitazione, occupante l'intero terzo piano (escluso il vano scala condominiale), composto da soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e due terrazze, di cui una a ovest con accesso dalla camera e una ad est con accesso dal vano scala comune (con la precisazione che nell'atto di provenienza le due terrazze sono indicate *"in uso esclusivo"*).
Unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.
Superficie commerciale complessiva:
Mq. 55 circa
Confini:
L'appartamento confina da est in senso orario con vano scala condominiale e con area cortilizia a prospetto.
Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 5, foglio 41:
particella 183, subalterno 4, piano 3, z.c. 5, categoria A/3, classe 3, vani 3, sup. cat. mq. 54, rendita Euro 139,44.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 2693/88 rilasciata dal Comune di Parma in data 18 marzo 1993 e successive varianti n. 1396/93 del 12 aprile 1994 e n. 1374/95 del 3 giugno 1995. In data 13 giugno 1996 il Comune di Parma ha rilasciato certificato di agibilità n. 138/1996.
Il perito ha rilevato che l'unità immobiliare è generalmente conforme sia alla planimetria allegata ai titoli edilizi sia a quella catastale, ad eccezione di lievi discrepanze che ricadono nei limiti di tolleranza costruttiva; ha segnalato tuttavia che nel soggiorno sono state posizionate delle lastre di compensato, al fine di ricavare in modo improprio una zona letto; dette lastre dovranno essere rimosse, al fine di ripristinare lo stato legittimo.
Precisazioni
La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto di provenienza del notaio Angelo Busani in data 15 dicembre 1995 rep. n. 36247 (registrato a Parma il 4 gennaio 1996 al n. 134 e trascritto a Parma il 17 gennaio 1996 al n. 799 reg. part.); in particolare con la precisazione che la striscia di terreno individuata in N.C.T. con la particella 185 del foglio 41 *"è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni più ampia modalità a favore delle unità immobiliari subb. 1, 2, 6, 7 e 8".*
Stato di occupazione:
L'appartamento sub. 4 è occupato da terzi in forza di contratto di locazione registrato a Parma in data 9 agosto 2024 al n. 9895 serie 3T (data successiva al pignoramento).

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

* * *

Lotto n. 3

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Ugo Foscolo n. 1 (in angolo con Strada per Baganzola).

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio condominiale, e precisamente;

- ufficio occupante l'intero primo piano (escluso il vano scala e il vano ascensore condominiali), composto da tre vani, bagno e due balconi;
- autorimessa doppia posta al piano seminterrato.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Ufficio mq. 86

Autorimessa mq. 34,50

Confini:

L'ufficio confina da nord in senso orario con vano scala e vano ascensore condominiali e con area cortilizia a prospetto.

L'autorimessa confina: a nord e sud con area cortilizia; a est con autorimessa sub. 7; a ovest con autorimessa sub. 5.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 5, foglio 41:

particella 183, subalterno 2, piano 1, z.c. 5, categoria A/10, classe 2, vani 4,5 sup. cat. mq. 85, rendita Euro 987,72;

particella 183, subalterno 6, piano S1, z.c. 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 35, sup. cat. mq. 35, rendita Euro 81,34.

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

L'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 2693/88 rilasciata dal Comune di Parma in data 18 marzo 1993 e successive varianti n. 1396/93 del 12 aprile 1994 e n. 1374/95 del 3 giugno 1995. In data 13 giugno 1996 il Comune di Parma ha rilasciato certificato di agibilità n. 138/1996.

Il perito ha rilevato che le unità immobiliari sono generalmente conformi sia alle planimetrie allegate ai titoli edilizi sia a quelle catastali, ad eccezione di lievi discrepanze che ricadono nei limiti di tolleranza costruttiva; pertanto non sarà necessario presentare specifiche pratiche in sanatoria, ma tali difformità dovranno essere denunciate in caso di presentazione di nuove pratiche edilizie. Ha segnalato che nella zona di ingresso è stata posizionata una parete in cartongesso, che dovrà essere rimossa, al fine di ripristinare lo stato legittimo.

Precisazioni

La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto del notaio Angelo Busani in data 15 dicembre 1995 rep. n. 36247 (registrato a Parma il 4 gennaio 1996 al n. 134 e trascritto a Parma il 17 gennaio 1996 al n. 799 reg. part.); in particolare con la precisazione che la striscia di terreno individuata in N.C.T. con la particella 185 del foglio 41 *"è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni più ampia modalità a favore delle unità immobiliari subb. 1, 2, 6, 7 e 8".*

Stato di occupazione:

L'ufficio sub. 2 è libero; l'autorimessa sub. 6 è utilizzata dal conduttore del Lotto n. 1.

* * *

Lotto n. 4

Indirizzo:

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

Nel Comune di Parma, Via Ugo Foscolo n. 1 (in angolo con Strada per Baganzola).
Diritto reale pignorato e immobile:
Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliare facente parte di edificio condominiale, e precisamente autorimessa doppia posta al piano seminterrato.
Unità immobiliare comprensiva della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.
Superficie commerciale complessiva:
Mq. 34,50
Confini:
L'autorimessa confina: a nord e sud con area cortilizia; a est con autorimessa sub. 8; a ovest con autorimessa sub. 6.
Estremi catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 5, foglio 41:
particella 183, subalterno 7, piano S1, z.c. 5, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 35, sup. cat. mq. 35, rendita Euro 81,34.
Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.
L'edificazione del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari sopra descritte è avvenuta in forza della concessione edilizia n. 2693/88 rilasciata dal Comune di Parma in data 18 marzo 1993 e successive varianti n. 1396/93 del 12 aprile 1994 e n. 1374/95 del 3 giugno 1995. In data 13 giugno 1996 il Comune di Parma ha rilasciato certificato di agibilità n. 138/1996.
Il perito ha rilevato che l'unità immobiliare è generalmente conforme sia alla planimetria allegata ai titoli edilizi sia a quella catastale, ad eccezione di lievi discrepanze che ricadono nei limiti di tolleranza costruttiva; pertanto non sarà necessario presentare specifiche pratiche in sanatoria, ma tali difformità dovranno essere denunciate in caso di presentazione di nuove pratiche edilizie.
Precisazioni
La vendita avviene con tutti gli obblighi, patti e servitù indicati nell'atto del notaio Angelo Busani in data 15 dicembre 1995 rep. n. 36247 (registrato a Parma il 4 gennaio 1996 al n. 134 e trascritto a Parma il 17 gennaio 1996 al n. 799 reg. part.); in particolare con la precisazione che la striscia di terreno individuata in N.C.T. con la particella 185 del foglio 41 *"è gravata da servitù di passaggio pedonale e carraio e con ogni più ampia modalità a favore delle unità immobiliari subb. 1, 2, 6, 7 e 8".*
Stato di occupazione:
Occupato da terzi privi di titolo.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA** che provvederà con atto separato alla liberazione degli immobili (il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente).

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 20 gennaio 2027 alle ore 14.30, 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
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

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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 il <u>lotto n. 1</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 120.000,00 (centoventimila/00).**

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 90.000,00 (novantamila/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il <u>lotto n. 2</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 61.300,00 (sessantunomilatrecento/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 45.975,00 (quarantacinquemilanovecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il <u>lotto n. 3</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 109.250,00 (centonovemiladuecentocinquanta/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 81.937,50 (ottantunomilanovecentotrentasette/50) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Per il <u>lotto n. 4</u> sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 17.500,00 (diciassettemilacinquecento/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 13.125,00 (tredicimilacentoventicinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita dei Lotti n. 1, n. 2 e 4 **non è soggetta ad I.v.a.;** la vendita del Lotto n. 3 **potrebbe essere soggetta ad I.v.a. su opzione dell'esecutato.**

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 Notaio 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 19 gennaio 2027 alle ore 12.00.**

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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 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 Notaio 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 Notaio 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 bancario o assegno postale vidimato intestato a **"Proc. es. n. 150/2023 Not. Del. D'Alessandro Pietro"** 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

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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.

Pertanto all'offerta analogica 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

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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 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 n. **IT96E 03332 12700 0000 0211 8853**, 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 minorenne 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

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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 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 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 ad un quarto, il Notaio 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 **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

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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 a inserire 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 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 Notaio 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.

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c. l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs. 231/2007), con i moduli forniti dal professionista delegato. In caso di mancata sottoscrizione della dichiarazione nel termine di cui sopra, il professionista delegato ne darà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

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

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 10 c.p.c.

AA) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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.

AB) La vendita 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

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 Notaio 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 comma 10 c.p.c.

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28

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, 20 novembre 2026

Il Notaio delegato Pietro D'Alessandro

Firmato Da: PIETRO D'ALESSANDRO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2024 Serial#: 2e6f00493065abbc471c94ce10b977b443423a28