

TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 163/2025

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Davide Zambrelli, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma Dott. Filomena Errico, con ordinanza del 16 luglio 2026, alle operazioni di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (ai sensi dell'art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) di cui alla procedura esecutiva immobiliare 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 (PR), frazione Baganzola, alla Strada Vallazza n. 127

Diritto reale pignorato e immobile:

Piena proprietà di villetta a schiera laterale, della superficie commerciale di circa **120,34** mq, costituente abitazione indipendente in complesso residenziale condominiale costituito da n. 4 corpi di fabbrica. La tipologia del bene è del tipo a schiera ed è costituita al piano terra da ingresso con soggiorno e angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e porticato sul lato Ovest, al piano primo da disimpegno, camera, bagno e ripostiglio. Completano la proprietà porzione di area cortilizia sui lati Ovest e Sud e autorimessa in altro edificio facente parte dello stesso complesso residenziale.

Caratura dei millesimi quanto alla proprietà residenziale: mm. 84,57/1.000;

Caratura dei millesimi quanto alla proprietà dell'autorimessa: mm. 3,12/1.000.

Il tutto salvo verifica presso l'amministrazione condominiale.

Estremi catastali

Le unità immobiliari in argomento sono così censite al Catasto del Comune di Parma (PR):

Al Catasto Fabbricati:

- Appartamento: sezione urbana 5, foglio 20 particella 553 sub. 97, zona censuaria 5, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro;
- Autorimessa: sezione urbana 5, foglio 20 particella 553 sub. 54, zona censuaria 5, categoria C/6, superficie 15, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 34,86 Euro;

Confini

La villetta a schiera confina; a nord e ad est con ragioni di terzi, a sud e ad ovest con ragioni condominiali.

L'autorimessa confina: a nord e a sud con ragioni di terzi; ad est terrapieno e ad ovest con area di manovra.

Il tutto salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

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

L'Esperto Stimatore nella propria perizia alla cui lettura si rinvia, rileva che:



“Il complesso residenziale cui è parte il bene oggetto di stima, costituito da n. 4 edifici (nominati A+B+3+4 nei titoli edilizi che li hanno realizzati), di cui, in particolare, gli edifici residenziali 3 e 4 contengono rispettivamente unità residenziale e Autorimessa. Tali edifici derivano da un recupero di volume di precedenti edifici ad uso agricolo, ora demoliti. Tali edifici sono stati realizzati in data antecedente il 01/09/1967 (data di entrata in vigore della Legge Ponte (n. 765/1967) che ha introdotto l'obbligo generalizzato di licenza edilizia su tutto il territorio, in particolare quello rurale). Si è potuto verificare, infatti, che all'archivio urbanistico del comune di Parma sono depositati titoli edilizi che coinvolgono gli edifici agricoli preesistenti mediante Concessione Edilizia n. 458 del 15/05/1962 (costruzione di edificio rustico da adibire a porcilaia), Concessione Edilizia n. 331 del 15/05/1970 (costruzione di porcilaia), Concessione Edilizia n. 669 del 01/06/1971 (ampliamento di una porcilaia), Concessione Edilizia n. 318 del 21/03/1972 (costruzione di porcilaia), Concessione Edilizia n. 342 del 08/03/1974 (per una porcilaia e ampliamento dell'esistente), Concessione Edilizia n. 456 del 15/04/1977 (per ampliamento azienda suinicola). Successivamente, come anzi detto, è stato effettuato il recupero in abitativo di edifici preesistenti ad uso agricolo, mediante Concessione edilizia N. 2361/93 rilasciata il 19/11/1996 e successive Varianti con Concessione Edilizia N. 4010/99 rilasciata il 10/04/2000, D.I.A. n. 1534/02 depositata il 31/05/2000, D.I.A. n. 1586/02 depositata il 05/06/2002, D.I.A. n. 1653/02 depositata il 11/06/2002. È stato rilasciato Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità per l'intero complesso residenziale n. 08/09 in data 14/01/2009. Successivamente è stata presentata D.I.A. N. 355/03 in data 25/02/2003 per lavori di Costruzione in struttura lignea di un garage ad un posto auto, posto sul lato sud-est, a chiusura dell'attuale posto auto scoperto. Poi è stata presentata D.I.A. N. 948/04 in data 07/05/2004 per lavori di costruzione di porticato sul lato ovest del fabbricato in struttura lignea con copertura in coppi.

Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. È stata riscontrata una differente altezza interna nelle misurazioni del primo piano mansardato, appare vi sia un innalzamento di copertura di circa 0,12/0,13 cm. Il confronto avviene con la sezione A-A della DIA 1534/02. Tuttavia osservando la sezione B-B, (eseguita in un altro punto del fabbricato) si nota che le altezze sono conformi a quanto misurato. Di conseguenza si presume un errore grafico di rappresentazione di cui all'art. 19 bis comma 1 bis della L.R. 23/2004 (errore progettuale corretto in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere). Inoltre si è effettuato un ipotetico calcolo di aumento di Volume e tornerebbe nelle tolleranze del 2% (di cui all'art. 19 bis comma 1.1 della L.R. 23/2004): 1) Volume autorizzato da Titoli Edilizi = Mc. 9.082,88 x 2% = 181,66 Mc. (Tolleranza) 2) Volume totale ipotetico con incremento altezza Fabbricato 4 = 9.133,03 Mc. – 9.082,88 Mc. = 50,15 Mc 3) 50,15 Mc. < 181,66 Mc. (normativa di riferimento: L.R. 15/2013 - L.R. 23/2004). Le opere in Tolleranza riscontrate, siccome su parti strutturali (copertura), devono essere verificate ai sensi dell'art. 19 bis comma 1 sexies e 1 septies. Con presentazione agli uffici competenti della Struttura Operativa Sismica e Antincendio del comune di Parma di Modello R.1 con presentazione di Certificato di Idoneità Statica, appurato che la fine lavori del complesso edilizio (data di realizzazione delle opere) è il 17/07/2002.



Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. È stata riscontrata l'installazione di montanti per gli oscuranti (persiane) che riducono leggermente il foro finestra.

Nella maggior parte delle aperture finestrate sono rispettati i rapporti aero illuminanti, inoltre, si è riscontrato tale sistema oscurante in tutte le unità immobiliari del complesso edilizio cui è parte il bene oggetto di stima, si presume, pertanto, l'effettuazione dell'opera alla data di fine lavori del 17/07/2002. Occorre la rappresentazione di tali tolleranze, ai sensi dell'art. 19bis comma 1bis (irregolarità geometriche di minor entità che non pregiudichino l'agibilità e conformi alla disciplina dell'attività edilizia), nel successivo titolo edilizio che coinvolgerà l'immobile.

Sono state rilevate delle opere in Tolleranza rispetto ai Titoli Edilizi Autorizzati. Vi sono alcune differenze di misura rispetto ai Titoli Edilizi che riguardano sia l'unità residenziale che l'autorimessa rientranti rispettivamente nei limiti del 4%, ai sensi comma 1.1.c) L.R. 23/2004 e del 6% ai sensi comma 1.1.e) L.R. 23/2004.

È stata riscontrata l'utilizzazione di un sistema oscurante mediante telaio in legno che riduce il foro finestra, rispetto a quanto dichiarato nei titoli autorizzativi. Tale sistema è stato adottato per tutte le aperture finestrate del complesso edilizio in cui sussiste il bene oggetto di stima. Se, in alcuni casi, non si lede il rapporto aero illuminante, oppure è stata riscontrata la conformità dell'apertura dichiarata, in altri si è rilevata la riduzione oltre i limiti di legge (rapporto 1/8 della superficie a pavimento). Tale è il caso della porta a finestra a piano terra a servizio della Camera. Occorre, in questo caso, il ripristino dello stato autorizzato con asportazione del telaio sul quale fissato l'oscurante e installazione di altro che non riduca l'apertura finestrata.

Sussiste sull'area di pertinenza dell'Immobile Autorimessa in legno autorizzata con DIA n. 355/03 (eseguita dopo rilascio dell'abitabilità). Tuttavia nelle altezze è difforme ed a una distanza dal confine di altra proprietà (all'interno dello stesso complesso residenziale) inferiore a 5,00 ml. Si ritiene, in questo caso, di considerare la demolizione di tale Autorimessa dato che, in questa fase, non è possibile sapere se il confinante potrebbe concedere l'autorizzazione con servitù ad edificare (obbligatoria in casi di costruzioni realizzate a distanze inferiori da quelle consentite). Da un esame della DIA n. 355/03, poi, tale autorizzazione del confinante, al tempo della presentazione della domanda, non è presente. Inoltre, tale manufatto non è stato accatastato e non è identificato né al Catasto Terreni né al Catasto Fabbricati.

Sono state riscontrate altre difformità rispetto ai Titoli Autorizzativi depositati agli archivi urbanistici del comune di Parma e di seguito elencati: 1) Sul prospetto Ovest è stato realizzato Portico di Mq. 17.50 circa, mediante D.I.A. n. 948/04 come opera pertinenziale. Il tecnico progettista la descrive con struttura lignea e in aderenza a porticato già esistente (confinante), tuttavia negli elaborati grafici è riportata con pilastri in mattoni faccia vista (anche il confinante, quindi evidente errore grafico). Tale manufatto è stato riscontrato realizzato diversamente, con Pilastri in legno e dimensionamenti leggermente differenti (lunghezza 3,10 anziché 3,00), eventualmente rientrabili nelle Tolleranze di cui all'art. 19bis della L.R. 23/2004 ma l'altezza del portico è oltre le Tolleranze previste in gronda (Autorizzato = $2,20 \text{ Ml.} \times 4\% = 0,09 \text{ Ml.}$ – Rilevato = $2,35 \text{ Ml.} - 2,20 \text{ Ml.} = 0,15 \text{ Ml.} > 0,09 \text{ Ml.}$). Tuttavia il manufatto è uniforme e in aderenza a quello del



confinante, come indicato nella D.I.A. n. 948/04 nella quale è stato anche trovato depositato assenso del confinante, anche se non registrato e trascritto ai registri immobiliari (servitù ad edificare); 2) E' stata riscontrata una diversa distribuzione spazi interna con demolizione del tramezzo di delimitazione della Cucina a formare un unico Soggiorno con Angolo Cottura; 3) Al piano primo è stata riscontrata paretina di delimitazione della scala di collegamento leggermente allungata a finire sul perimetro della scala. Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in Sanatoria con allegato Accertamento di Compatibilità Paesaggistica e modello R.1 per la verifica strutturale, da tecnico abilitato in strutture, del manufatto realizzato diversamente da quanto autorizzato”.

Di tali regolarizzazioni, l'Esperto Stimatore ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima.

Non sono oggetto della presente procedura esecutiva immobiliare le porzioni contraddistinte al foglio 20, mappali 528 e 591.

Vi è amministrazione condominiale.

Stato di possesso

L'unità immobiliare è da considerarsi libera al decreto di trasferimento.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario IS.VE.GI. S.r.l., Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, che provvederà con atto separato alla liberazione dell'immobile (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).

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara telematica con modalità sincrona mista (tra gli offerenti) sulla base dell'offerta più alta avrà luogo innanzi al sottoscritto Avvocato delegato (**recapiti del delegato tel. 0521-283054; email: avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu**) il giorno **19 novembre 2026 alle ore 14.00** nei locali del Tribunale di Parma, siti in Piazzale Corte d'Appello n. 1, ultimo piano (presso Organismo di Mediazione) per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

ooo

A) La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita, nella forma senza incanto (art. 570-575 cpc) 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 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 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 lotto unico sopra descritto, il prezzo-base per le offerte è di **Euro 150.951,48 (centocinquantamilanovecentocinquantuno/48)**. Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad **Euro 113.213,61 (centotredicimiladuecentotredici/61)**, pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Si rende noto che la vendita non è soggetta IVA.

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma III 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, rimangono 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 26.2.2015 n° 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alle ore 12.00 del **18 novembre 2026** (giorno precedente alla vendita).

F) Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570 - 575 cpc, atteso che, ai sensi dell'art. 569 III comma cpc, non può ritenersi probabile che la vendita con sistema dell'incanto ex art 576 cpc 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 (telematiche) e analogiche (cartacee) 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 (telematiche) e analogiche (cartacee), 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 (telematica) e/o analogica (cartacea) 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 www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi il 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 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 dello studio del Professionista delegato **avv. Davide Zambrelli, in Parma, Via Padre Onorio, n. 1, nei seguenti orari dalle 9.00 alle 12.00 e dalle 15.00 alle 18.00, dal Lunedì al Venerdì compreso** (recapiti del delegato tel. 0521-283054; email: avv.d.zambrelli@studiotedeschi.eu), 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, presso lo studio del Professionista Delegato ed è scaricabile sul sito www.ivgparma.it o sul sito www.adv-parma.it;
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato o vaglia circolare rilasciato da Poste Italiane intestato a "**Proc. es. n. 163/2025 Prof. Del. avv. Davide Zambrelli**" 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. Pertanto, all'offerta analogica dovranno essere allegati: - copia del documento d'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 d'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 non perviene entro 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 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 in 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 giorno antecedente la data di vendita riportata in questo avviso), inviandole all'indirizzo pec del Ministero di 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei



certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 **R.G.E 163/2025 – IBAN IT18T0333212700000002118815** 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 d'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 del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento 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 d'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 è 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 d'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 l'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 indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II 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 (criptata-telematica o analogica-cartacea) pari o superiore al prezzo base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta (criptata-telematica o analogica-cartacea) 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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte siano 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 dal 3° comma dell'art. 20 del D. M. 32/2015.

Allorchè 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, II comma, cpc per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.

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 perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale), con le seguenti modalità: mediante versamento sul conto corrente bancario **IT18T0333212700000002118815**, acceso presso **Banca Passadore – Sede di Parma**, intestato alla procedura esecutiva R.G.E 163/2025, oppure mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a “**Proc. es. n. 163/2025 Prof. Del. avv. Davide Zambrelli**”, da depositarsi presso lo studio dell'avv. Davide Zambrelli, Via Padre Onorio, n. 1 - Parma.

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 cpc, l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma cpc mediante la modulistica che sarà fornita dal delegato, con l'avviso che, 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 cpc (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione).

Y) L'aggiudicatario potrà versare il residuo 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 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);

AA) Qualora il creditore procedente o un creditore intervenuto sia parte di un contratto di mutuo fondiario ed abbia invocato l'applicazione dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, entro quindici giorni dall'aggiudicazione dovrà depositare nota di precisazione del credito nella quale saranno indicate le somme richieste a titolo di capitale, interessi corrispettivi e moratori, con allegazione della nota di iscrizione ipotecaria al fine di verificare l'iscrizione degli interessi e in quale misura, nonché IBAN sul quale deve essere effettuato il relativo versamento. Il professionista delegato, come indicato nel successivo punto 21), verserà fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne abbia fatto richiesta, ove sussistano i presupposti, entro 10 giorni dalla comunicazione di avvenuto saldo prezzo.

La misura del saldo prezzo a mani del fondiario sarà decurtata del 20%, che verrà versato sul conto corrente intestato alla procedura, e sarà destinato al pagamento delle spese e imposte.

BB) 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.;

CC) 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 professionista delegato presso i locali suindicati e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso professionista o al custode giudiziario.

DD) Il delegato è autorizzato, anche prima dell'approvazione del progetto di distribuzione, a versare fino all'ottanta per cento del prezzo di aggiudicazione al creditore fondiario che ne faccia espressa richiesta, previa specifica degli importi coperti da ipoteca a garanzia del mutuo fondiario.

EE) In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita (senza incanto) al prezzo-base sopra stabilito e in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato dovrà determinare, previa consultazione col custode, un diverso prezzo-base in misura inferiore di un quarto;

FF) Il professionista delegato fisserà un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e fisserà al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombeni ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

GG) Il professionista delegato provvederà a preparare l'avviso della seconda, della terza, della quarta e quinta vendita e a provvedere alla sua pubblicazione, a mezzo dell'Istituto Vendite Giudiziarie (che si occuperà di disporre anche la pubblicità commerciale) ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., ordinando al creditore procedente o a quello munito di titolo di versare, entro 15 giorni, la somma necessaria all'espletamento qualora non disponibile sul conto corrente della procedura.

ULTERIORI INFORMAZIONI OPERAZIONI PRELIMINARI



PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13 I comma lett. B) n. 1 del D. L. 27.6.2015 n. 83, convertito con modificazione dalla L. 6.8.2015 n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26.2.2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale, sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normativa.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 email comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle vendite pubbliche.

PUBBLICITA'

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata, Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, con sede in Parma 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) ad eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando ed 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 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 comma cpc.

Eventuali diverse informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse, previa istanza scritta e relativa autorizzazione del



Giudice dell'Esecuzione.

Parma, 29 luglio 2026

Il professionista delegato

avv. DAVIDE ZAMBRELLI

[Firmato digitalmente]

