

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
SALSOFRUTTA DI INZANI RENATO & C. S.N.C. E DEI SOCI ILLIMITATAMENTE
RESPOSABILI
NN. 59-60-61/2025

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto dr. Pietro Diasco, Notaio in Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Liquidatore nominato, dr. Andrea Longo, con istanza di vendita autorizzata in data 24 luglio 2026 dal Giudice delegato dr. Enrico Vernizzi, in conformità al programma di liquidazione approvato per mancata costituzione del comitato dei creditori dal medesimo Giudice in data 26 gennaio 2026, rende noto che sono posti in vendita beni di seguito descritti con le modalità in prosieguo dettagliate:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Indirizzo

Comune di Salsomaggiore Terme (PR) in via Milano 96

Diritto reale e immobile

La piena ed intera proprietà di **intero edificio** con annessa area cortilizia, a destinazione mista, in parte civile abitazione e in parte commerciale, che si sviluppa da terra a tetto con i piani collegati da scala comune e, precisamente:

- al piano terra da autorimessa (part. 344 sub 12), magazzini (part. 789 sub 1), un negozio ed i relativi depositi (part. 344 sub 2);

- al piano primo da un appartamento (Part. 344 Sub. 10), occupante pressoché l'intero piano, composto da tre camere, locale doccia, locale ripostiglio, bagno e cucina, dotato di balcone che si sviluppa sul fronte prospiciente via Milano, con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato (part. 789 sub 2);

- al secondo piano da un appartamento (Part. 344 Sub. 11) occupante pressoché l'intero piano, composto da tre camere, locale doccia, locale ripostiglio, bagno e cucina, con annessa cantina pertinenziale al piano seminterrato.

Si precisa che al piano seminterrato vi è altresì un wc comune a tutte le unità abitative.

Confini

La palazzina, unitamente all'area cortilizia annessa, confina con via Carso, particelle 637, 75, via Milano e particella 640.

Estremi catastali

I beni sopra descritti sono catastalmente così individuati:

- al **Catasto fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme al Foglio 34:**

• **Particella 789, Sub. 1**, cat. C/2 via Milano n. 96, piano T, classe 2, consistenza 62 mq., superficie catastale totale 71 mq., rendita Euro 204,93 (due magazzini a piano terra);

• **Particella 344, Sub. 2**, cat. C/1, via Milano n. 96, piano T, classe 7, consistenza 69 mq., superficie catastale totale 64 mq., rendita Euro 723,40 (unità negozio a piano terra);

• **Particelle 344 Sub. 10 e 789 Sub. 2 (tra loro graffate)**, cat. A/3, via Milano n. 96, piano S1-1, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 129 mq., rendita Euro 526,79 (appartamento di piano primo e relativa cantina);

• **Particella 344, Sub. 11**, cat. A/3, via Milano n. 96, piano S1-2, classe 1, consistenza 5 vani, totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 374,43 (appartamento di piano secondo e relativa cantina);

• **Particella 344, Sub. 12**, cat. C/6, via Milano n. 96, piano T, classe 5, consistenza 18 mq., totale escluse aree scoperte 21 mq., rendita Euro 88,31 (autorimessa a piano terra).

I predetti beni hanno corrispondenza al **Catasto terreni del Comune di Salsomaggiore Terme al**

Foglio 34:

- **Particella 344**, ente urbano, superficie 220 mq.;
- **Particella 789**, ente urbano, superficie 70 mq..

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

L'accesso agli atti presso il Comune di Salsomaggiore Terme ha consentito al perito di risalire ai seguenti titoli edilizi abilitativi:

- NULLA OSTA n. 01469-1952: Dava origine al fabbricato principale, seppure difforme dall'attuale;
- ABITABILITA' n. 06484-1953: Viene rilasciata l'abitabilità, visto il nulla osta del 1952, a seguito di sopralluogo in data 06.08.1953;
- ABITABILITA' n. 07825-1953: Viene rilasciata l'abitabilità, visto il nulla osta del 1952, a seguito di sopralluogo in data 06.08.1953;
- NULLA OSTA n. 05952-1953: Introduceva l'autorimessa, seppure difforme dall'attuale;
- NULLA OSTA n. 08042-1953: Introduceva un'ulteriore autorimessa dove attualmente è presente uno dei magazzini (dietro l'immobile principale);
- AUTORIZZAZIONE n. 08654-1958: Descrive la recinzione;
- CONCESSIONE EDILIZIA n. 1273-1979: Riferisce di modifiche interne e alla copertura;
- CONCESSIONE EDILIZIA n.16-1989: Riferisce di modifiche alla recinzione (sostituzione della rete con cancellata), formazione della fioriera nord e modifica della pavimentazione esterna;
- CONCESSIONE EDILIZIA in sanatoria n. 1400-1986: Rappresenta lo stato legittimo più vicino all'attuale e va a sanare diversi aspetti costruttivi.

Conformità urbanistico edilizia.

Il Perito ha riscontrato alcune difformità realizzate da tempo per cui ritiene ragionevole che le stesse fossero presenti già al 21.03.86, data di presentazione della C.E. in sanatoria. Tali difformità consistono in:

Quanto ai magazzini a piano terra (Particella 789, Sub. 1)

- difformità rilevata nelle altezze. Gli scostamenti sono del 4.6% per l'altezza 2.40 m rilevata 2.51 m e 3.5% per l'altezza 3.40 rilevata 3.52 m. Le unità presentano superficie complessiva lorda di 65 mq circa, pertanto inferiore a 100 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 5% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett d.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett d.); come evidenziate in rosso nell'allegato al supplemento di perizia;
- presenza di controparete est. È presente una controparete che occulta la finestra prospiciente il magazzino (si tratta della finestra sul locale cantina di cui si dirà oltre). La parete è ammissibile posto che non limita l'uso della cantina retrostante. Tuttavia rappresenta un elemento divisorio interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato al supplemento di perizia.
- due aperture erroneamente rappresentate posto che le stesse sono a contatto con i locali cantina sottostanti il piano negozio. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiare, nell'allegato al supplemento di perizia.

Quanto all'autorimessa a piano terra (Particella 344, Sub. 12):

- difformità rilevata nella larghezza. Gli scostamenti sono del 3.9%. L'unità presenta superficie lorda di 20 mq circa, pertanto inferiore a 60 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 6% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett e.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett e.); come evidenziate in rosso nell'allegato al supplemento di perizia;
- uno spigolo chiuso in diagonale già esistente nel medesimo stato all'atto della costruzione. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in blu nell'allegato al supplemento di perizia.

Quanto all'appartamento a piano primo e relativa cantina a piano seminterrato (Particella 344, Sub. 10 e 789 Sub. 2):

Difformità rilevata nelle dimensioni della cantina. Gli scostamenti sono del 3.8% 3.85 m. rilevata rispetto ai 4.00 m. indicati. L'unità presenta superficie utile 106 mq circa, pertanto fra 100 mq e 300 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 4% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.); come evidenziate in rosso nell'allegato al supplemento di perizia;

- due aperture, in cantina, erroneamente rappresentate posto che le stesse sono state indicate a contatto con i locali del negozio e no riportate all'interrato. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiare, nell'allegato al supplemento di perizia;

- presenza di parete interna al vano scala, al seminterrato. È presente una parete divisoria. La parete è ammissibile, tuttavia rappresenta un elemento divisorio interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato al supplemento di perizia;

- a carico dell'appartamento si rilevano cassonetti murari e ringrossi da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato alla perizia;

- a carico dell'appartamento si rileva un minore dimensionamento per effetto di controparete perimetrale da ritenersi già esistente all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato al supplemento di perizia;

- presenza nell'appartamento di strutture murarie per il contenimento del camino nel soggiorno. Nel bagno sono presenti muretti bassi e vasca incassata. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato al supplemento di perizia.

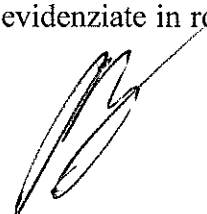
Quanto al negozio a piano terra (Particella 344, Sub. 2):

- due aperture erroneamente rappresentate posto che le stesse sono ripetute a contatto con i locali cantina sottostanti il piano negozio. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiare, nell'allegato al supplemento di perizia;

- presenza di struttura muraria bassa per sostegno lavello nel locale deposito. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato al supplemento di perizia.

Quanto all'appartamento a piano secondo e relativa cantina a piano seminterrato (Particella 344, Sub. 11):

- difformità rilevata nelle dimensioni della cantina. Gli scostamenti sono del 3.8% 3.85 m. rilevata rispetto ai 4.00 m indicati. L'unità presenta superficie utile 106 mq circa, pertanto fra 100 mq e 300 mq, quindi il limite di tolleranza di riferimento è rappresentato dal 4% (cfr. LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.) con opere esistenti al 24.05.2024. Ciò premesso i rilievi possono essere annoverati fra le tolleranze costruttive ai sensi della LRER 23/04 art. 19-bis c.1.1 lett c.); come evidenziate in rosso nell'allegato alla perizia al supplemento di perizia;



- due aperture, in cantina, erroneamente rappresentate posto che le stesse sono state indicate a contatto con i locali del negozio e no riportate all'interrato. Queste possono essere inquadrare nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziate in blu, e cerchiare, nell'allegato alla perizia al supplemento di perizia;

- a carico dell'appartamento si rilevano cassonetti murari e ringrossi da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato al supplemento di perizia;

- presenza nell'appartamento di strutture murarie per il contenimento del camino nel soggiorno. Nel bagno sono presenti muretti bassi e vasca incassata. Le modifiche sono ammissibili, tuttavia rappresentano un elemento interno (di cui alla LR 15/2013 art. 7 c.5). Il rilievo è sanabile mediante CILA in sanatoria e inquadrabile nel caso di cui alla LRER 23/04 art. 16 bis c.1 con sanzione ridotta a 516 € per il disposto della LRER 23/04 art. 16 bis c.4 bis.); come evidenziate in verde nell'allegato alla perizia. Fanno parte del medesimo rilievo gli scostamenti delle misure interne evidenziate in rosso * con asterisco in allegato al supplemento di perizia;

- a carico dell'appartamento si rileva un minore dimensionamento per effetto di controparete perimetrale da ritenersi già esistente all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato al supplemento di perizia.

Quanto alle parti comuni:

- mancanza di una parete nel vano wc comune. Questa può essere inquadrata nelle irregolarità esecutive di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificate anch'esse fra le tolleranze costruttive; come evidenziata arancione nell'allegato al supplemento di perizia;

- a carico dei vani scala si rilevano ringrossi murari da ritenersi già esistenti all'atto della costruzione, pertanto esistenti al 24.05.2024. Trattasi pertanto di erronea rappresentazione. Il rilievo può essere inquadrato nella casistica degli errori di rappresentazione di cui alla LRER 23/04 art. 19-bis c.1 bis e identificato anch'esso fra le tolleranze costruttive; come evidenziato in rosso nell'allegato al supplemento di perizia.

Difformità catastali

Con riferimento a quanto sopra descritto, per gli aspetti urbanistico edilizi, si riferisce, analogamente, circa gli aspetti di natura catastale:

- quanto ai magazzini a piano terra (Particella 789, Sub. 1), dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

- quanto all'autorimessa a piano terra (Particella 344, Sub. 12), dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

- quanto all'appartamento a piano primo e relativa cantina a piano seminterrato e parti comuni (Particella 344, Sub. 10), dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

- quanto al negozio a piano terra e parti comuni (Particella 344, Sub. 2), dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010;

• quanto all'appartamento a piano secondo e relativa cantina a piano seminterrato (Particella 344, Sub. 11), dal punto di vista catastale si tratta di tolleranze edilizie che non necessitano di regolarizzazione. Le modifiche riportate inoltre non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010.

Il perito ha pertanto concluso che lo stato di fatto delle unità immobiliari sopra descritte evidenzia lievi difformità che non pregiudicano la commerciabilità. Le planimetrie catastali sono sostanzialmente corrispondenti e i riscontri sono annoverabili nelle tolleranze costruttive e/o errori di rappresentazione che non necessitano di regolarizzazione. Parimenti le modifiche evidenziate come passibili di sanatoria non incidono sulla consistenza catastale e, come tali, non necessitano di regolarizzazione; in forza dei disposti della Circolare Agenzia delle entrate n. 2/2010. Circa le sanzioni evidenziate queste possono considerarsi pari a 516 € per ciascuna unità immobiliare (5), oltre un'ulteriore sanzione, del medesimo importo, sulle parti comuni.

Stato di occupazione

L'appartamento posto al piano primo e la relativa cantina (Particelle 344 Sub. 10 e 789 Sub. 2 tra loro graffate), risultano attualmente occupati, con impegno alla liberazione entro la data dell'atto di trasferimento. Gli altri immobili risultano liberi.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si procederà alla vendita giudiziaria con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto sopra indicato con apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al **Notaio dr. Pietro Diasco**, presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in **Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it)**, per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

- La vendita sarà esperita il giorno 1° dicembre 2026, alle ore 14,30.

Il lotto sopra descritto è posto in vendita **con modalità competitiva** ed alle seguenti condizioni:

1) Il **prezzo-base** per le offerte è pari ad **Euro 187.000 (centottantasettemila)**.

Saranno ritenute efficaci offerte inferiori di non oltre un quarto del predetto prezzo base (arrotondato per eccesso) e, pertanto, **l'offerta minima non potrà essere inferiore ad Euro 140.500 (centoquarantamilacinquecento)**.

La vendita è soggetta ad Imposta di registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge, in ragione della natura dei beni ed al regime fiscale ad essi applicabile al momento del trasferimento.

2) In caso di gara il **rilancio minimo sarà di Euro 2.000 (duemila) ed il tempo di rilancio massimo sarà di un minuto dall'ultima offerta.**

A) DISCIPLINA DELLE VENDITE CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un'offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute altresì efficaci le offerte non inferiori al 75% del prezzo base, con l'arrotondamento sopra indicato, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

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

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>); lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;

- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei

Servizi Telematici del Ministero (<http://pst.giustizia.it>);

- presa visione del Manuale delle “modalità operative dei servizi”, di cui all’art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

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

A2 - MODALITA' POSSIBILI DI TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

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

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

Presentazione dell’offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate presso l’Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo,** che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall’offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell’udienza fissata per l’esame delle offerte, la data e l’ora del deposito.

Presentazione dell’offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell’art. 571 c.p.c., che il presentatore dell’offerta telematica possa essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente ai sensi dell’art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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.

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

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di

trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), **domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail** dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva **autorizzazione del Giudice tutelare**. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato della C.C.I.A.A.** in corso di validità, o **visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni** dalla data di presentazione dell'offerta, documenti dai quali deve risultare la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente o, se necessario ai fini della relativa verifica, verbale di assemblea dei soci o del consiglio di amministrazione);

- l'indicazione:

a) del **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto, arrotondato per eccesso, del prezzo base e, pertanto, non inferiore ad Euro 140.500 (centoquarantamila cinquecento);

b) dell'entità della **cauzione** prestata che deve essere **almeno pari al 10% del prezzo offerto**;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorni di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), **domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail** dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva **autorizzazione del giudice tutelare**. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta

dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale aggiornati a non più di 10 giorni** dalla presentazione dell'offerta, documenti dai quali deve risultare la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente o, se necessario ai fini della relativa verifica, verbale di assemblea dei soci o del consiglio di amministrazione);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: **Tribunale di Parma**;
- il numero di ruolo generale, l'anno ed il nome della procedura: **RG. N. 59/2025 SALSOFRUTTA DI INZANI RENATO & C. S.N.C.**;
- il numero o altro dato identificativo del lotto: **Lotto 1**;
- l'indicazione del Notaio incaricato: **dr. Pietro Diasco**;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **1° dicembre 2026, ore 14,30**;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto, arrotondato per eccesso, del prezzo base e, pertanto, non inferiore ad Euro 140.500 (centoquarantamilacinquecento);
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore di oltre un quarto, arrotondato per eccesso, del prezzo base e, pertanto, se è inferiore ad Euro 140.500 (centoquarantamilacinquecento) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 02.80030021 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale - intestato a **"SALSOFRUTTA IN LIQ. GIUDIZIALE"**, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la **copia del certificato CCIAA o della visura camerale, aggiornati a non più di 10 giorni** (dalla presentazione dell'offerta), dai quali risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente (eventualmente il verbale di assemblea o del consiglio di amministrazione con cui siano stati conferiti).

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta **autorizzazione del Giudice Tutelare**.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta telematica sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

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

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA o visura camerale**, aggiornati a non più di 10 giorni (dalla presentazione dell'offerta) dai quali risulti la costituzione della stessa ed il documento comprovante i poteri conferiti all'offerente (eventualmente il verbale di assemblea o del consiglio di amministrazione con cui siano stati conferiti) nonché copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;

- se offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di **autorizzazione del Giudice Tutelare**;

- l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del **permesso di soggiorno** in corso di validità,

- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;

- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo **almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **Banca Passadore & C. IBAN: IT44Y0333212700000002112984** intestato a **SALSOFRUTTA IN LIQ. GIUDIZIALE** con causale: "Versamento cauzione"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del

termine ultimo per la presentazione delle offerte.

ATTENZIONE: l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte;

- l'offerta potrà essere presentata anche con l'eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione al curatore all'indirizzo pec della procedura.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche inferiori di oltre un quinto il prezzo base, le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

- **In caso di unica offerta** pervenuta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

- **Se l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, arrotondato per eccesso, del prezzo base e, pertanto, non inferiore ad Euro 140.500 (centoquarantamilaquattrocento), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.**

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento

telematico al portale del Gestore della vendita, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 217 CCII.

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

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

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 2.000 (duemila). La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

Al termine della gara verrà redatto dal Notaio incaricato un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come aggiudicatario.

Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa al Giudice delegato, l'aggiudicazione si considera definitiva.

Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite dal Curatore utilizzando le medesime coordinate IBAN dai cui è pervenuto l'accredito, con addebito all'offerente delle spese per l'esecuzione del bonifico, nei tempi tecnici necessari senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuto interessi o corrispettivi.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine tecnico necessario dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il trasferimento avverrà con atto notarile redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

- Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso **Banca Passadore & C., IBAN: IT44Y0333212700000002112984**.

- Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura.

- Le spese per compensi dovuti al Notaio incaricato, all'Ufficio Notarile Associato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà (quantificati sulla base delle rispettive ed attuali tariffe, richiedibili ai predetti soggetti a cura ed onere degli interessati) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

- In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e, comunque, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

C – CONDIZIONI GENERALI, GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è fatta a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Non si applica la garanzia per vizi o per la 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.

I beni verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al Notaio incaricato.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile.

Il Curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dall'Ufficio Notarile Associato (UNA) e dall'Istituto Vendite Giudiziarie, resteranno a carico dell'acquirente e saranno quantificati sulla base delle rispettive ed attuali tariffe, richiedibili preventivamente ai predetti soggetti a cura ed onere degli interessati).

D– AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, con decreto purgativo (la cui bozza sarà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato).

Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita e dei costi correlati.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale del bando di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente bando di vendita.

Il Giudice delegato, nei casi previsti dall'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita.

Per ulteriori informazioni è possibile contattare lo studio del Liquidatore dr. Andrea Longo, al numero 0521-221374 all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 102; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662 Parma.

Parma, 22 ottobre 2026

Il Notaio delegato, *dr. Pietro Diasco*

