TRIBUNALE DI PARMA

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 13/2026

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA DI BENI IMMOBILI

Il sottoscritto Avv. Francesco Pederzani, iscritto all'Ordine degli Avvocati di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Parma, dott.ssa Filomena Errico, con ordinanza del 24/09/2026, 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 n. 13/2026 R.G.E. rende noto quanto segue.
Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Indirizzo: nel Comune di **Traversetolo (PR), frazione Mamiano, Via Monsignor Colli.**

Diritto reale pignorato e immobile:

Piena proprietà (1/1) di terreno sui cui è costituito un fabbricato a destinazione residenziale (quadrifamiliare), articolato in quattro unità immobiliari, attualmente in corso di costruzione e allo stato grezzo, ciascuna sviluppata su due piani fuori terra con area cortilizia adibita a verde di circa 70 mq in proprietà esclusiva.

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA

Superficie commerciale complessiva: 555,88 mq

CONFINI

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva confina:

Particella 398

- a nord con mapp. 397;
- a est con mapp. 401;
- a sud con strada di lottizzazione, mapp. 233;
- a ovest con mapp. 489.

Particella 401

- a nord con mapp. 400;
- a est con mapp. 338;
- a sud con strada di lottizzazione, mapp. 233;
- a ovest con mapp. 398.

ESTREMI CATASTALI

Il compendio immobiliare è attualmente censito al Catasto Terreni del Comune di

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

TRAVERSETOLO (Codice L353) in quanto in corso di costruzione e non ancora accatastato al Catasto Fabbricati:

a) foglio 4 particella 398 (catasto terreni), qualità/classe Prato Irriguo 1, superficie 919 mq, R.D. Euro 8,97, R.A. Euro 8,54;
b) foglio 4 particella 401 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo Arborato 2, superficie 65 mq, R.D. Euro 0,47, R.A. Euro 0,60.

NOTIZIE AI SENSI DELLA LEGGE 47/1985, DEL D.P.R. 380/2001 E DELLE ALTRE NORMATIVE EDILIZIE.

Dall'esame della documentazione acquisita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Traversetolo (PR) risulta che il fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva è stato interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Piano Particolareggiato N. P.P. 264/2005, approvato con Delibera del C.C. n. 57 del 01/09/2008 e successivo P.P. 44/2010 approvato il 25/10/2011;
- Piano Particolareggiato N. P.P. 44/2010, presentato il 15/07/2011 con il n. 15194 di protocollo, rilasciata il 25/10/2011 con il n. 22420 di protocollo. Piano particolareggiato di iniziativa privata residenziale "C1 - SUD" Mamiano;
- Permesso di Costruire N. PdC 74/2011, rilasciato in data 12/01/2012 per nuova costruzione di fabbricato di civile abitazione;
- Permesso di Costruire N. PdC 48/2013, rilasciato il 16/04/2013 relativo a variante sostanziale per nuova costruzione di edificio quadrifamiliare, con successive proroghe della fine lavori fino al 10/01/2026.

PRATICHE EDILIZIE:
I lavori risultano interrotti da diversi anni e l'edificio versa in stato di incompiutezza e allo stato grezzo. Il precedente permesso di costruire risulta scaduto.

SITUAZIONE URBANISTICA:
Il compendio immobiliare si inserisce nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa privata residenziale "C1 – SUD" Mamiano (P.P. 44/2010), approvato il 25/10/2011, che disciplina le opere di urbanizzazione e gli standard urbanistici dell'area. Sull'immobile insiste la convenzione urbanistica di cui alla sezione precedente, i cui obblighi resteranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE – CONVENZIONE URBANISTICA:
Sull'immobile oggetto della presente procedura esecutiva grava, quale obbligazione propter rem non suscettibile di cancellazione con il decreto di trasferimento, la convenzione urbanistica stipulata in data 06/03/2009 per rogito del Notaio Dott. Stefano Gardelli (rep. nn. 70676/24959), trascritta il 20/03/2009 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Parma ai nn. 5955/3751, a favore del Comune di Traversetolo. L'aggiudicatario subentrerà pertanto in tutti gli obblighi derivanti dalla predetta convenzione urbanistica e dovrà necessariamente

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

confrontarsi con il Comune di Traversetolo al fine di concordare il completamento delle opere di urbanizzazione.
Per maggiori dettagli si rinvia alla perizia di stima depositata agli atti, redatta dall'esperto stimatore, che deve intendersi integralmente richiamata e trascritta nel presente avviso.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:
L'immobile risulta attualmente non conforme sotto il profilo urbanistico, edilizio e catastale, ma regolarizzabile mediante presentazione di nuova pratica edilizia di completamento (costo stimato € 30.000,00) e adempimenti catastali Tipo Mappale e DOCFA per accatastamento al Catasto Fabbricati (costo stimato € 4.000,00), come dettagliato nella perizia dell'esperto stimatore.

TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI PRESENTI SULL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA NON SUSCETTIVE DI CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

I beni venduti sono liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e di ogni altro vincolo, che saranno cancellati, a cura e spese della procedura, con decreto del Giudice Delegato, con la sola eccezione dei "gravami non cancellabili".

STATO DI OCCUPAZIONE

Al momento del sopralluogo dell'esperto estimatore, l'immobile è risultato libero.

****

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti con modalità sincrona mista avrà luogo innanzi al Professionista delegato, Avv. Francesco Pederzani, il giorno **21 GENNAIO 2027 alle ore 14:00** presso l'Ordine degli Avvocati – Ufficio della Mediazione, con sede presso il Tribunale di Parma, P.le Corte d'Appello n. 1, e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet gestito da Astalegale.net S.p.A. http://www.spazioaste.it

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015)

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 462.000,00 (quattrocentosessantadueMila/00). Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 346.500,00 (trecentoquarantaseimilacinquecento/00) ovvero pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
Si rende noto che la vendita è soggetta ad I.v.a.

C) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art 2, comma 7, del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.

D) Le offerte e lo svolgimento delle aste sono stabiliti con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

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

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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 on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

H) Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

I) Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

J) Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

K) Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it o https://astepubbliche.notariato.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista Delegato.
Pertanto:
- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

L) Ogni offerente "analogico", personalmente o a mezzo di procuratore legale 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 lo studio del Professionista Delegato Avv. Francesco Pederzani con Studio in Parma - Stradone Martiri delle Libertà n.45 - ai seguenti orari dalle ore 9.30 alle ore 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.289450 – email: info@studiolegalepts.com) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e lo studio del professionista delegato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it, www.adv-parma.it);
- assegno circolare bancario o assegno postale vidimato o vaglia circolare rilasciato da Poste Italiane intestato: **RGE 13 2026 del. Avv. Francesco Pederzani** 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 e 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.

M) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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 c.p.c. ultimo comma, nominato tale, in ogni caso, a mezzo procura speciale notarile.

O) 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.

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

Q) L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

S) All'offerta telematica dovrà essere allegata idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto. Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva: **IBAN IT86 E 03332 12700 000002118839** Codice SWIFT/BIC: PASBITGG - Banca Passadore & C., Filiale di Parma con causale: "Versamento cauzione".
Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

T) All'offerta telematica dovranno essere altresì allegati:
- una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

depositate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00;

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

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il 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 nell'avviso di vendita.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

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

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

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

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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 all'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 giorni dal professionista delegato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) con le seguenti modalità:

- mediante versamento tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura: IBAN IT86 E 03332 12700 000002118839 Codice SWIFT/BIC: PASBITGG - Banca Passadore & C., Filiale di Parma, con causale: "Saldo aggiudicazione";

ovvero

- mediante deposito entro lo stesso termine di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva "**RGE 13 2026 del. Avv. Francesco Pederzani**" presso lo studio del professionista delegato.

X) Nel medesimo termine previsto per il saldo del prezzo, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario è tenuto, sotto la propria responsabilità, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585, ult. co. c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), 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 c.p.c. **(decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione)**.

Y) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al 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

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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 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) 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.

CC) 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..

ULTERIORI INFORMAZIONI
OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI
CON MODALITÀ TELEMATICHE

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

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

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

PUBBLICITÀ

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

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e

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

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- attuare l'ordine di liberazione in favore dell'aggiudicatario, salvo espresso esonero da parte dell'aggiudicatario, ai sensi del novellato art.560 VI co. c.p.c.

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

Parma, 01.10.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Pederzani

Firmato Da: FRANCESCO PEDERZANI Emesso Da: TI TRUST TECHNOLOGIES QTSP CA 1 Serial#: 71079e