

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
R.G. N. 130/2025
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

□□□

La sottoscritta dottoressa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Curatore dottor Graziano Ciarlini, con autorizzazioni del Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 16 settembre 2026, ad eseguire gli atti conformi al programma di liquidazione e a dar corso alla vendita di cui all'istanza n. 36 del 14 settembre 2026, rende noto quanto segue:

sono stati posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO 1

Indirizzo

Comune di Noceto (PR), località Borghetto, Via Muroi Sanguinaro n. 12

Diritto reale ed immobile

In piena proprietà, villa indipendente da terra a tetto, comprendente una porzione abitativa al piano terreno e al piano primo, oltre a locali accessori nel piano seminterrato e nel sottotetto, con area cortilizia e terreno pertinenziale, su cui insistono, un fabbricato disposto su due livelli, costituito al piano terra da un bagno attrezzato con vasca idromassaggio, sauna, spogliatoio, w.c. e doccia e al piano primo da un locale ad uso deposito, raggiungibile mediante scala retrattile, fabbricatelli adibiti a centrali termiche con relativi impianti e un ulteriore fabbricatello adibito ad autorimessa.

L'abitazione contiene anche diversi beni mobili ed attrezzature, tra cui vari arredi realizzati "su misura" ed elettrodomestici di marca, che sono elencati e dettagliati nell'inventario riprodotto come allegato alla perizia.

Estremi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Noceto

Foglio 18, particella 240 subalterno 2 e particella 205 graffate tra loro, Via Muroi Sanguinaro n. 12, piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 3, vani 10,5, superficie catastale totale 435 m², totale escluse aree scoperte 381 m², rendita Euro 1.437,04;

Foglio 18, particella 240 subalterno 1, Via Muroi Sanguinaro n. 12, piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza 37 m², superficie catastale totale 39 m², rendita Euro 166,25;

Foglio 18, particella 220, Via Muroi Sanguinaro n. 10, piano T, categoria F/1, consistenza 150 m².

Catasto Terreni del Comune di Noceto

Foglio 18, particella 211, sem irr arb, classe 3, superficie 50 m², reddito dominicale Euro 0,30, reddito agrario Euro 0,44.

Enti urbani correlati: il complesso immobiliare è contraddistinto nella mappa catastale terreni del Comune di Noceto con classificazione "enti urbani", al foglio 18, particella 240 di 5.192 m², particella 205 di 2.010 m² e particella 220 di 150 m².

Confini

I beni sopra descritti, in un unico corpo, confinano con: a nord e ad ovest Via Muroi Sanguinaro; ad est particella 37; a sud particelle 207 e 256.

Vincoli e servitù



- Si segnala che la particella 205 del foglio 18 del Catasto Terreni è stata sottoposta a vincolo di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. 42/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto n. 431 del 12 ottobre 2005, trascritto a Parma in data 14 febbraio 2007 al n. 2156 del reg. part..

- Si segnala, inoltre, che nell'atto di permuta del notaio Arturo Dalla Tana in data 26 luglio 2007, repertorio n. 101835, tra i permutanti sono stati costituiti diritti e obblighi reciproci relativi al laghetto esistente; in particolare, l'attuale proprietario ha assunto a suo carico tutte le spese per la sistemazione del laghetto esistente con risagomatura dello stesso secondo il nuovo confine e relativa recinzione perimetrale, comprese le opere e i manufatti per la raccolta e lo scarico nello stesso delle acque meteoriche provenienti dalle costruzioni e dall'area cortilizia del cedente in permuta, il quale ha mantenuto il diritto all'immissione di acqua nel laghetto e al prelievo per uso irriguo limitatamente a colture ortive praticate nel terreno di sua proprietà.

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

L'immobile, di antica costruzione originaria (ante 1967), risulta interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

Denuncia di Inizio Attività n. D07/179 (per conservazione di complesso immobiliare denominato "Colombaia"), presentata dal Comune di Noceto in data 04/08/2007 con Protocollo n. 13334;

Denuncia di Inizio Attività n. D08/176 (per recinzione proprietà con realizzazione di portale per nuovo passo carraio e sistemazione parco), presentata dal Comune di Noceto in data 08/08/2008 con Protocollo n. 14683;

Denuncia di Inizio Attività n. D09/070 (per variante a D.I.A. n. D07/179 - realizzazione autorimessa), presentata dal Comune di Noceto in data 18/04/2009 con Protocollo n. 7191;

Denuncia di Inizio Attività n. D10/005 (per variante a D.I.A. n. D07/179 - recupero fienile con realizzazione di piscina domestica), presentata dal Comune di Noceto in data 11/01/2010 con Protocollo n. 342;

Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. S13/029 (per variante non essenziale a D.I.A. n. D10/005 e D.I.A. n. D07/179), presentata dal Comune di Noceto in data 21/03/2013 con Protocollo n. 5189;

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. AG15/016, rilasciato dal Comune di Noceto in data 24/02/2015.

Difformità catastali, edilizie, urbanistiche

In merito alla **regolarità catastale**, si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante i sopralluoghi) e le relative planimetrie catastali.

Tali difformità catastali, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- rappresentazione di un vano al piano seminterrato dell'abitazione come lavanderia ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione di una bucatra esterna (tra portico e vano scala) e di una bucatra interna (tra vano scala e soggiorno) al piano terreno dell'abitazione;
- rappresentazione di un piccolo locale al piano primo dell'abitazione come box/rip. ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione del balconcino metallico realizzato al piano primo dell'abitazione;
- rappresentazione dell'intero piano primo/sottotetto della dependance come unico locale deposito ma in realtà adibito a 3 vani con finiture/impianti di tipo abitativo ed un bagno;
- mancata rappresentazione della scala esterna metallica nella dependance;
- rappresentazione come garage chiuso della tettoia "a capanna";

- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

In merito alla **regolarità edilizia**, si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante i sopralluoghi) e lo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- rappresentazione di un vano al piano seminterrato dell'abitazione come lavanderia ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione di una bucatra esterna (tra portico e vano scala) e di una bucatra interna (tra vano scala e soggiorno) al piano terreno dell'abitazione;
- rappresentazione di un piccolo locale al piano primo dell'abitazione come box/rip. ma in realtà adibito a bagno;
- mancata rappresentazione del balconcino metallico realizzato al piano primo dell'abitazione;
- rappresentazione dell'intero piano primo/sottotetto della dependance come unico locale deposito ma in realtà adibito a 3 vani con finiture/impianti di tipo abitativo ed un bagno;
- mancata rappresentazione della scala esterna metallica nella dependance;
- rappresentazione come garage chiuso della tettoia "a capanna";
- puntuali incongruenze dimensionali e di conformazione.

Stato di occupazione

Come comunicato dal Curatore, l'immobile risulterà libero ed esente da vincoli di locazione al momento della vendita.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti, avrà luogo innanzi al Notaio delegato dottoressa **Maria Paola Salsi** il **giorno 19 novembre 2026 ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo** (Tel. 0521-992602 interno 1-procedureconcorsuali@unaparma.it).

□ □ □

1. **Modalità:** Vendita **telematica sincrona mista** che prevede la facoltà di presentare, secondo le differenti modalità di seguito descritte, sia offerte telematiche, mediante il modulo Web ministeriale, denominato Offerta telematica, che la vendita analogica, prevedendo che le offerte dovranno essere presentate depositandole **presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato di Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, terzo piano, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,00**, in busta chiusa;

2. **Prezzo base:** Euro 716.000 (settecentosedicimila);

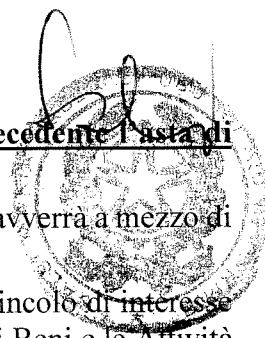
3. **Rilancio minimo:** non inferiore ad Euro 5.000 (cinquemila);

4. **Cauzione:** almeno pari al 20% dell'importo offerto;

5. **Termine presentazione offerte:** entro le ore 12.00 del secondo giorno antecedente l'asta di vendita;

6. **Trasferimento del bene:** Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo di atto di compravendita notarile.

7. Poiché la particella 205 del foglio 18 del Catasto Terreni è stata sottoposta a vincolo di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. 42/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto n. 431 del 12 ottobre 2005, trascritto a Parma in data 14 febbraio 2007 al n.



2156 del reg. part., l'acquisto da parte dell'aggiudicatario è condizionato nei termini di seguito indicati:

- il trasferimento in proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva legale rappresentata del mancato esercizio del diritto di prelazione del bene alienato riservata agli Enti competenti (Ministero dei Beni Culturali, Regione e gli altri enti pubblici territoriali interessati), che possono esercitarla entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;

- il notaio delegato provvederà alla denuncia del decreto di trasferimento, che sarà quindi comunque condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione ex D. Lgs. 42/2004 da parte degli Enti competenti, da formalizzare con successivo atto di constatazione.

□ □ □

MODALITÀ DI VENDITA TELEMATICA

- 1.1. 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 efficaci le offerte pari o superiori al prezzo base ed efficaci con riserva quelle non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato. La riserva sarà sciolta con le modalità oltre indicate.
- 1.2. Trattandosi di **vendita telematica sincrona**, le offerte dovranno essere presentate in via telematica mediante il modulo Web ministeriale denominato "*Offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali indicati al successivo 7.1.2. i quali indirizzeranno l'utente al Portale Vendite Pubbliche. L'offerta dovrà infine essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia che si riporta offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.
- 1.3. Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quelli indicati al successivo 7.1.2. è pubblicato il "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica ed accessibile collegandosi al seguente link <https://pst.giustizia.it/PST/it/paginadettaglio.page?contentId=ACC567#>.
- 1.4. L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire accedendo al portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*" e seguendo anche le istruzioni presente nel "*Manuale utente per l'invio dell'offerta*". La ricevuta di pagamento del bollo dovrà essere allegata in sede di deposito dell'offerta.
- 1.5. Una volta trasmessa l'offerta, essa non potrà più essere modificata o revocata.
- 1.6. Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine rappresentato dalle ore 12:00 del secondo giorno antecedente l'udienza. L'offerta si intende tempestivamente depositata se la ricevuta di consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sia stata generata entro il termine prestabilito.
- 1.7. La Procedura, il Curatore ed i suoi ausiliari ed il delegato alla vendita non sono responsabili riguardo a qualsiasi voglia impedimento, anche tecnico, nella presentazione delle offerte che ciascun interessato ha l'onere di effettuare tempestivamente a proprie cura, responsabilità e spese.
- 1.8. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.
2. **Contenuto offerta, termine di deposito dell'offerta e della cauzione**
 - 2.1. L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma almeno pari al 20% dell'importo offerto mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente presso la banca **Credit Agricole** intestato

a "LG 130/2025 - Tribunale di Parma", avente causale "versamento cauzione", al seguente IBAN:
IT 84 D 06230 12700 000047887060.

- 2.2. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
- 2.3. Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del secondo giorno antecedente l'asta di vendita.
- 2.4. Il bonifico per il versamento della cauzione dovrà essere eseguito in modo che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 24:00 del secondo giorno antecedente l'udienza di vendita telematica.
- 2.5. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile.
- 2.6. L'offerta dovrà essere irrevocabile per almeno 120 giorni e dovrà contenere:
- 2.6.1. ▶ le complete generalità dell'offerente includendo anche la copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità e per i cittadini Extra UE il permesso di soggiorno e l'indirizzo PEC;
- 2.6.2. ▶ l'indicazione del codice fiscale e/o della partita Iva del soggetto offerente;
- 2.6.3. ▶ qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano al quale non è stato attribuito il codice fiscale italiano, 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;
- 2.6.4. ▶ l'ufficio giudiziario, l'anno ed il ruolo generale della procedura;
- 2.6.5. ▶ il numero o altro dato identificativo del lotto;
- 2.6.6. ▶ la descrizione del bene;
- 2.6.7. ▶ l'indicazione del referente della procedura;
- 2.6.8. ▶ la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 2.6.9. ▶ il prezzo offerto e l'importo versato a titolo di cauzione;
- 2.6.10. ▶ la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il codice IBAN del conto utilizzato nonché allegare la copia della contabile;
- 2.6.11. ▶ nell'ipotesi in cui intervenga una persona fisica coniugata indicare il regime patrimoniale della famiglia (comunione o separazione dei beni), salva la possibilità che tale informazione venga fornita successivamente all'aggiudicazione, comunque prima del versamento del saldo prezzo;
- 2.6.12. ▶ la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- 2.6.13. ▶ in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il **certificato camerale** o la **visura camerale aggiornata almeno trenta giorni prima della data dell'udienza**, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, il documento comprovante i poteri conferiti all'offerente e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- 2.6.14. ▶ in caso di offerta 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**;
- 2.6.15. ▶ in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato 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 Affidatario**;

- 2.6.16. per la sottoscrizione e la trasmissione, in via alternativa, l'offerta dovrà:
- 2.6.16.1. ▶ essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente,
- 2.6.16.2. ▶ essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:
- 2.6.16.2.1. l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- 2.6.16.2.2. il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015);
- 2.6.16.3. il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;
- 2.7. L'offerente, in caso di aggiudicazione definitiva, dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- 2.8. L'offerta potrà essere presentata con le modalità di cui sopra da un avvocato iscritto all'albo professionale, munito di apposita procura notarile da parte dell'offerente, da allegarsi all'offerta, ex art. 571 primo comma c.p.c.;
- 2.9. Ai sensi di cui all'art. 579 ultimo comma c.p.c., l'offerta potrà altresì essere presentata per persona da nominare da un avvocato iscritto all'albo professionale, munito di un'apposita procura notarile da parte dell'offerente, da depositarsi 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.

3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

- 3.1. All'udienza fissata per la vendita, l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica.
- 3.2. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura di tutte le buste ed il vaglio di ammissibilità di quelle ricevute, ovvero:
- 3.2.1. in caso di un'unica offerta pervenuta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non fosse collegato;
- 3.2.2. se l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, 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;
- 3.3. Nell'ipotesi di presentazione di più offerte, si procederà con gara tra gli offerenti, le cui offerte sono state ritenute valide, mediante la piattaforma astalegale.net e partendo dal prezzo più alto.
- 3.4. Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore ad **Euro 5.000 (cinquemila)**, in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al miglior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore.
- 3.5. Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che, per le offerte depositate con modalità telematiche, il

momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

- 3.6. Al termine della gara verrà redatto dal delegato alle vendite, un verbale che sarà inviato al Curatore il quale, 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.
- 3.7. Fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al punto 3.6 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.
- 3.8. 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.

□□□

MODALITÀ VENDITA ANALOGICA

1. Modalità deposito offerta

- 1.1. 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 efficaci le offerte pari o superiori al prezzo base ed efficaci con riserva quelle non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato. La riserva sarà sciolta con le modalità oltre indicate.
- 1.2. Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta di vendita. Una volta depositata, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.
- 1.3. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.
- 1.4. Trattandosi di **vendita analogica**, le offerte dovranno essere presentate depositando presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, sopra indicati, in busta chiusa (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) sui cui dovranno essere riportati:
 - l'ufficio giudiziario, l'anno, il ruolo ed il nome della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura.

2. Contenuto offerta

2.1 La busta dovrà contenere:

- i) • modulo prestampato compilato secondo fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- ii) • l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA** e per i cittadini Extra UE il **permesso di soggiorno**; 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 venga la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- iii) • 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 curatore o al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- iv) ► in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il **certificato camerale** o la **visura camerale** aggiornata almeno trenta giorni prima della data dell'udienza, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, il/i documento/i comprovante i poteri conferiti all'offerente per la sottoscrizione dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale asta e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- v) ► in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- vi) ► in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta dovrà essere allegata all'offerta, nonché copia del provvedimento di **autorizzazione del Giudice Affidatario**;
- vii) l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva
- viii) ► l'offerente potrà 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; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- ix) ► **assegno circolare** intestato a "**LG 130/2025 - Tribunale di Parma**" della somma pari almeno al 20% dell'importo offerto o alla diversa percentuale che sarà indicata nel singolo bando di vendita, a titolo di cauzione. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

2.2 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 notarile 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.

2.3 ► L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire apponendo la relativa marca da bollo sul modulo compilato.

3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

3.1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Curatore o del suo delegato al loro esame:

3.1.1. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

3.1.2. in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, 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.

3.1.3. In ambo i casi si potrà procedere con l'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non sia presente.

3.1.4. In caso di pluralità di offerte:

3.1.4.1. in caso di adesioni alla gara, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

3.1.4.1.1. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000 (cinquemila);

3.1.4.1.2. allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

- 1.4.2. nel caso di mancanza di adesioni alla gara e di plurime offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.
- 3.2. La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura di tutte le buste ed il vaglio di ammissibilità di quelle ricevute.
- 3.3. Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo indicato nel bando di vendita, in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al miglior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore.
- 3.4. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
- 3.5. Al termine della gara verrà redatto un verbale dal delegato alle vendite ed 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;
- 3.6. 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 di cui al punto 3.5 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.
- 3.7. Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

4. Trasferimento del bene

- 4.1. Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo di atto di compravendita notarile.
- 4.2. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, nel termine indicato nel bando di vendita o in mancanza nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto a sospensione feriale.
- 4.3. La vendita è soggetta alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse modalità previste per il saldo prezzo.
- 4.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo ed imposte), nel termine indicato nel bando di vendita ed al 4.2 che precede, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno. In tal caso, il Giudice pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario mediante decreto e verrà indetta una nuova gara; qualora il prezzo che se ne ricaverà, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello del precedente esperimento, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (art. 587 c.p.c. e art. 177 disp. att. c.p.c.).

5. Principali condizioni di vendita

- 5.1. Si indicano di seguito le principali condizioni di vendita con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni:
- 5.1.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- 5.1.2. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

5.1.3. Non si applica la garanzia per vizi o per mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se 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.

5.1.4. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente successivamente il rogito notarile a cura ed a spese della procedura concorsuale.

5.1.5. 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.

5.2. 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 è a carico dell'acquirente.

6. Avvertimenti e disposizioni generali

6.1. 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 vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

6.2. 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.

6.3. 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.

6.4. 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 alcuna obiezione sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

6.5. Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

La partecipazione alla vendita implica:

- La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

□□□

In ragione del vincolo di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. 42/2004 a favore del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con Decreto n. 431 del 12 ottobre 2005, trascritto a Parma in data 14 febbraio 2007 al n. 2156 del reg. part., cui la particella 205 del foglio 18 del Catasto Terreni è stata sottoposta, il trasferimento in proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva legale rappresentata del mancato esercizio della facoltà di acquisto in via di prelazione del bene alienato riservata agli Enti competenti (Ministero dei Beni Culturali, Regione e gli altri enti pubblici territoriali interessati), che possono esercitarla entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione. Il notaio delegato provvederà alla denuncia del decreto di trasferimento, che sarà quindi comunque condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione ex D. Lgs. 42/2004 da parte degli Enti competenti.

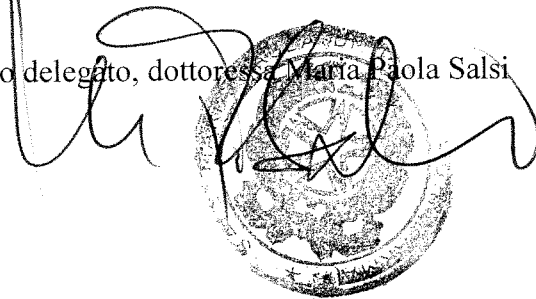
□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Graziano Ciarlini, con Studio in Parma, Borgo della Salnitara n. 4 tel. 0521.206312; all'Ufficio Notarile Associato, sito

in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite
Giudiziarie, sito in Parma via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662.

Parma 8 ottobre 2026

Il notaio delegato, dottoressa Maria Paola Salsi

A circular notary seal is partially visible, overlaid by a large, flowing handwritten signature in black ink.