

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 6/2007
Avviso di vendita giudiziaria

Il sottoscritto **Dott. Stefano Spagna Musso, Notaio in Collecchio**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 25 giugno 2025 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue:

Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto unico

Indirizzo:

Nel Comune di Colorno (PR), Via Einaudi n. 7.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su casa a schiera di civile abitazione (particella 843 sub. 8), facente parte del Fabbricato D nel complesso edilizio denominato "I Ciliegi", disposta sui piani terreni, primo e secondo, tra loro collegati da scala interna, così composta:

- al piano terreno: ingresso, ripostiglio, locale accessorio e autorimessa (particella 843 sub. 3);
- al piano primo: soggiorno, cucina, bagno e quattro balconi;
- al piano secondo: tre camere e bagno;

con annesse due aree cortilizie pertinenziali (particelle 756 sub. 2 e 756 sub. 14, rispettivamente sul lato ovest e sul lato est) e area ortiva pertinenziale (particella 756 sub. 2).

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

Superficie commerciale complessiva:

Abitazione mq. 165 circa.

Autorimessa mq. 31 circa.

Confini:

La casa a schiera con le due aree cortilizie confina nell'insieme: a nord con casa a schiera di proprietà di terzi; a est con stradello comune (particella 756 sub. 11); a sud con casa a schiera di proprietà di terzi; a ovest con particella 756 sub. 22.

L'area ortiva pertinenziale confina: a nord con particella 756 sub. 1; a est con canale Naviglio; a sud con particella 756 sub. 3; a ovest con stradello comune.

Estremi catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Colorno, Foglio 44:

particella 756, subalterno 2 - particella 843, subalterno 8 (tra loro graffate), piano T-1-2, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8,5, superficie catastale totale mq. 131, Rendita euro 790,18;

particella 756, subalterno 14 - particella 843, subalterno 3 (tra loro graffate), piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 33, superficie catastale totale mq. 34, Rendita euro 92,03.

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

Il complesso di case a schiera è stato costruito in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Colorno:

- concessioni edilizie n. 68 e n. 69 del 27 febbraio 1990;
- autorizzazione edilizia n. 47 del 20 aprile 1994;
- concessioni edilizie n. 49 e n. 50 del 4 maggio 1994;
- concessione edilizia n. 95 del 14 dicembre 1994.

In data 25 gennaio 1996 è stato rilasciato certificato di abitabilità n.1.

Dalla lettura della perizia dell'esperto stimatore non emerge alcuna difformità catastale né alcuna difformità edilizia.

Stato dell'immobile:



Occupato dalla debitrice esecutata.

* * *

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

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 22 ottobre 2025 alle ore 14.00 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it).

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); precisandosi che quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, 5° comma, del D.P.R. 380/2001 e all'articolo 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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 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.

B) Per il lotto sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 205.700,00 (duecentocinquemilasettecento/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 154.275,00 (centocinquantaquattromiladuecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

C) Si rende noto che la vendita **non è soggetta ad I.v.a.**

D) Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli oneri notarili previsti dall'art. 591 bis comma 2° n. 5 c.p.c. (ad eccezione di quanto sotto indicato). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti 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.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato al **21 ottobre 2025 alle ore 12.00.**

F) Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari: dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzioni@unaparma.it), una busta chiusa (compilata secondo



il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo è disponibile presso la Cancelleria del Tribunale di Parma, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Ufficio Notarile Associato);

- assegno circolare intestato a **"Proc. es. n. 6/2007 Not. Del. Spagna Musso Stefano"** della somma non inferiore al 10% (dieci per cento) 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 I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che l'altro 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 (all'udienza) certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 del Tribunale e dovrà indicare forme, modi e tempi del pagamento.

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

G) *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% (dieci per cento) del prezzo offerto.*

H) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- 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 in misura non superiore ad un quarto, se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., il Notaio delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di mancanza di adesioni alla gara si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente. 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo conseguito all'esito della gara, ovvero indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base di vendita, non si farà luogo alla vendita e si procederà all'assegnazione.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.



- I)** L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dal Notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura o con assegno circolare, intestato come sopra, da depositare presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; infoesecuzione@unaparma.it).
- J)** 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 e all'Ufficio Notarile Associato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; infoesecuzione@unaparma.it).
- K)** Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; infoesecuzione@unaparma.it) e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Ufficio Notarile Associato, al Notaio Delegato, al Custode giudiziario.
- L)** La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

ULTERIORI INFORMAZIONI

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

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte eseguita **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.

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, 21 luglio 2025

Il Notaio delegato Dott. Stefano Spagna Musso

