Vista l'istanza e la documentazione allegata,
si autorizza quanto richiesto.
Il GD
dott. EnricoVernizzi

05/03/2024

**ISTANZA N. 002**
**05/03/2024**

Descrizione: **ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 213, COMMA 7 C.C.I.I.**

Procedura: **IMMOBILIARE SA.VA COSTRUZIONI S.r.l. 9/2022 Nr**

Tipologia Procedura: **Liquidazione Giudiziale**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott. Michele Lanzi**

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

**TRIBUNALE DI PARMA**

**Sottosezione procedure concorsuali ed esecutive**

Liquidazione Giudiziale: **IMMOBILIARE SA.VA. COSTRUZIONI S.r.l**

Numero: **9** anno: **2022**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott. Michele Lanzi**

lg9.2022parma@pecliquidazionigiudiziali.it

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 213, COMMA 7 C.C.I.I.**

***Comitato dei Creditori non costituito***

***Ill.mo S.V. Giudice Delegato,***

lo scrivente, Dott. Michele Lanzi, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

**premesso che**

- con sentenza del 20 dicembre 2022 il Tribunale di Parma decretava l'apertura della liquidazione Giudiziale nei confronti della società Immobiliare Sa.Va. Costruzioni S.r.l.;
- la suddetta società è proprietaria di un immobile in costruzione ad uso residenziale;
- in data 22 maggio 2023, su proposta del curatore, il G.D. ha approvato il programma di liquidazione;
- in data 06 giugno 2023 il curatore ha nominato il geom. Valerio Caraffini, codice fiscale CRF VLR 58S16 G337D come tecnico incaricato per la stima e la verifica sulla consistenza degli immobili in proprietà alla società Immobiliare Sa.Va. Costruzioni S.r.l.;
-

Ai sensi dell'art. 213 **comma 7** CCII il sottoscritto Curatore, dott. Michele Lanzi,

chiede

**di essere autorizzato al compimento dell'atto liquidatorio di vendita competitiva in due lotti separati degli immobili siti in Fidenza, Località Castione Marchesi, Via del Portone, alle seguenti modalità:**

- Ai sensi dell'art. 216 **comma 2** CCII il sottoscritto Curatore nomina, quale delegato alla vendita, la dottoressa Beatrice Rizzolatti presso l'Ufficio Notarile Associato (la quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio dell'associazione notarile), la quale sarà incaricata anche di eseguire le visure ipotecarie e catastali ventennali e l'aggiornamento delle visure.

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

- La vendita avverrà in n. 2 lotti al prezzo base iniziale pari a quello delle perizie di stima redatte dal Geom. Valerio Caraffini.
- Nell'ipotesi in cui il primo tentativo di vendita andasse deserto, verranno effettuati ulteriori tentativi di vendita (almeno tre all'anno), a prezzo ribassato del 20 % rispetto all'esperimento di vendita precedente andato deserto. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

Le vendite telematiche, attraverso il Gestore della Vendita Fallco Aste (piattaforma www.fallcoaste,it) oppure, in alternativa, attraverso il gestore Astalegale.net S.p.a. (piattaforma www.spazioaste.it), seguiranno le seguenti specifiche modalità, da intendersi anche integrative del programma di liquidazione approvato dal G.D. in data 22 maggio 2023:

## 1. Modalità di deposito dell'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 anche le offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato. In quest'ultimo caso il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

**1.2.** Trattandosi di **vendita telematica sincrona**, le offerte dovranno essere presentate in via telematica mediante il modulo web ministeriale "Offerta telematica", accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sui portali del Gestore della Vendita, ai quali ciascun interessato si potrà collegare attraverso il Portale Vendite Pubbliche. L'offerta dovrà infine essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia, ovvero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

**1.3.** Sul Portale delle Vendite Pubbliche e su quello del Gestore della Vendita 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.** Per la sottoscrizione e la trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà 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;
- dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

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:

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. 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);
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.

**1.6.** Una volta trasmessa, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.

**1.7.** Non verranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine rappresentato dalle ore 12:00 del 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.

**1.8.** La Procedura, il Curatore ed i suoi ausiliari, ed il Gestore della 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.

**1.9.** 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. <u>Contenuto offerta, termine di deposito dell'offerta e della cauzione</u>

**2.1.** L'offerente dovrà versare a titolo di cauzione una somma almeno pari al 10% dell'importo offerto o alla diversa percentuale che sarà indicata dal curatore nel singolo bando/istanza di vendita, mediante bonifico bancario sul rapporto di conto corrente intestato alla procedura concorsuale ed avente causale "versamento cauzione".

**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 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

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

abbia luogo entro le ore 23:59 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 eseguito nel termine predetto delle somme, l'offerta sarà considerata inammissibile.

**2.6.** L'offerta dovrà essere irrevocabile per almeno 120 giorni e dovrà contenere:

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. l'indicazione del codice fiscale e/o della partita IVA del soggetto offerente;
3. 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;
4. l'ufficio giudiziario, l'anno ed il ruolo generale della procedura;
5. il numero o altro dato identificativo del lotto;
6. l'indicazione del referente della procedura;
7. la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
8. il prezzo offerto e l'importo versato a titolo di cauzione;
9. 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;
10. 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 e prima del versamento del saldo prezzo;
11. 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;
12. 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;
13. 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

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

14. 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;
15. 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;
16. 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.

## 3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

**3.1.** All'udienza fissata per la vendita, l'esame delle offerte sarà effettuato dal Notaio delegato 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:

- 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, 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.

In ambo i casi, si potrà procedere con l'aggiudicazione anche nel caso in cui lo stesso non si fosse collegato.

**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 o altro gestore indicato dal Giudice Delegato nell'ordinanza di vendita e partendo dal prezzo più alto.

**3.4.** Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore ad €. 2.000 o 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.

**3.5.** 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

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

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 Notaio Delegato 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.

**3.7.** 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 3.6 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.

## 4. Trasferimento del bene

**4.1** Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito 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 di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine soggetto alla 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, imposte e spese accessorie), 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.

## 5. Principali condizioni di vendita

**5.1.** Si indicano di seguito le principali condizioni di vendita della vendita immobiliare con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni:

**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;

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 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;

**3.** Non si applica la garanzia per vizi o per la 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni;

**4.** Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura, salvo diversamente stabilito dal bando di vendita;

**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, salvo diversamente stabilito. Il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dal notaio Delegato (UNA) e dall'Istituto Vendite giudiziarie resteranno 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 vincoli 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 obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

**6.5.** La partecipazione alla vendita implica:

I. La lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1

II. L'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

**6.6.** 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.

## 7. Pubblicazione e pubblicità

**7.1.** La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 C.P.C. secondo le modalità:

- Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia con espressa attribuzione dell'incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma;
- Pubblicazione sui siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma – www.ivgparma.it – e www.astagiudiziaria.com;
- Altri mezzi pubblicitari scelti dal curatore ed indicati nel programma di liquidazione;

**7.2.** Tali attività di pubblicità e di pubblicazione saranno affidate all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma che provvederà alla pubblicazione, sui mezzi indicati con oneri a carico della Procedura;

**7.3.** Tra il compimento di dette formalità e la data fissata per il deposito delle offerte, dovrà trascorrere un termine non inferiore a giorni 30;

**7.4.** Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE n. 679/2016.

Con osservanza.

Parma, 05 marzo 2024

Il Curatore
*Dott. Michele Lanzi*
*(firmato digitalmente)*

Firmato Da: LANZI MICHELE Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 154a11e - Firmato Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Emesso Da: InfoCert Firma Qualificata 2 Serial#: 1