

**TRIBUNALE DI PIACENZA**  
**PROCEDURA DI SOVRAINDEBITAMENTO N.2/2020**  
**Giudice Delegato Dott. A. Fazio**

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto Dott. Andrea Fantini, Liquidatore Giudiziale del procedimento in epigrafe, nominato dal Tribunale di Piacenza con sentenza del 03/05/2021, visto il provvedimento autorizzativo del Giudice Delegato, Dott. Antonio Fazio del 28/02/2024, rende noto che sono posti in vendita i seguenti immobili così come individuati nelle perizie di stima che qui si intendono integralmente richiamate e trascritte:

**Comune di Gropparello (PC), Località Gallinello, Frazione La Valle**

LOTTO 1: Piena proprietà di fabbricato a civile abitazione composto da n. 2 appartamenti; uno al piano terra di mq. 89, con locali accessori in corpo separato ed area esterna; un appartamento al piano primo e secondo di mq. 191, con autorimessa in corpo staccato ed area esterna.

Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia.

**Dati catastali:**

Catasto Fabbricati del Comune di Gropparello (Pc) – Fg.18

**Mapp. 228 sub.5, graffato con mapp. 1724**, Località Gallinello, P.T-1 - Cat. A/3 - Cl.3 – vani 5,5 – sup.cat. escluse aree scoperte mq.103 – R.C. € 255,65

**Mapp. 1207**, Località Gallinello P.T, cat. F/1 – mq.47

Catasto Fabbricati del Comune di Gropparello (Pc) – Fg.18

**Mapp. 1207** – Ente Urbano senza redditi a Partita 1, ha. 00.00.43

**Mapp. 1724** – Ente Urbano senza redditi a Partita 1, ha. 00.02.10

**Catasto Fabbricati del Comune di Gropparello (Pc) – Fg.18**

**Mapp. 227, graffato con mapp. 228 sub. 4**, Via La Valle, P.T - Cat. C/6 - Cl.4 – mq.22 – R.C. € 60,22

**Mapp. 228 sub.3**, Via La Valle P.T-1-2, cat. A/3 – cl.3 – vani 8 sup.cap. mq. 209 sup.cat. escluse aree scoperte mq.206 – R.C. € 371,85

Catasto Fabbricati del Comune di Gropparello (Pc) – Fg.18

**Mapp. 227** – Ente Urbano senza redditi a Partita 1, ha. 00.00.65

Con le proporzionali quote delle parti comuni ai sensi di legge.

Dalla lettura della perizia dell'esperto estimatore emergono delle difformità catastali regolarizzabili e difformità edilizi sanabili a cura e spese della parte aggiudicataria.

**Stato di occupazione**

*Gli immobili risultano occupati dal debitore e dal figlio del debitore, quest'ultimo senza titolo.*

**Comune di Gropparello (PC), Località La Valle.**

LOTTO 2: Piena proprietà di appezzamenti di terreni agricoli. Con riguardo alla situazione urbanistica, edilizia e catastale si rinvia a quanto indicato in perizia.

**Dati catastali:**

**Catasto Terreni del Comune di Gropparello (Pc) –Fg.14**

**Mapp. 136 – 39 – 47 – 79 – 80**, per una superficie totale di ha. 1.01.18, (pertiche piacentine 13,30)

**Catasto Terreni del Comune di Gropparello (Pc) –Fg.18**

**Mapp. 405 – 406**, per una superficie totale di ha. 0.26.50, (pertiche piacentine 3,50)

**Stato di occupazione**

## MODALITA' 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 Dott. Massimo Toscani alle ore 12.00 del giorno 09 Luglio 2024 presso il suo studio sito in Piacenza, Via Santa Franca n. 43 (che avrà la facoltà di farsi sostituire da un altro Notaio) (tel. 0523384595 - mtoscani@notariato.it).

Il sistema della vendita proposto è quello della vendita competitiva che richiama, per quanto compatibili le disposizioni della vendita senza incanto, prevista dagli articoli 570-575 c.p.c. ed avverrà alle seguenti condizioni:

A) Gli immobili saranno posti in vendita nella consistenza indicate nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), quanto alle indicazioni della normativa in materia di regolarità urbanistiche.

La vendita avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita avverrà a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

B) 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 evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato, solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo. Non saranno cancellate le eventuali trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali e trust), anche ove inopponibili.

Saranno, altresì, a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri fiscali e le spese di esecuzioni previste per legge (registrazione, trascrizioni, volture catastali e relativi oneri) nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e al Notaio Delegato.

D) **Il prezzo base d'asta è pari a:**

**Lotto n. 1 euro 73.713,38 (settantatremilasettecentotredici/38) oltre imposte.**

**Lotto n. 2 euro 1.516,13 (millecinquecentosedici/13) oltre imposte.**

Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% del prezzo base sopra indicato.

E) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente la vendita, con esclusione del sabato e dei giorni festivi, presso lo Studio del Notaio Dott. Massimo Toscani, sito in Piacenza, Via Santa Franca n. 43 **ovvero entro lunedì 08 Luglio 2024.**

F) Ogni offerente personalmente, oppure a mezzo procuratore legale a norma dell'articolo 579 ultimo comma, cpc, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del Notaio Toscani, sito in Piacenza, Via Santa Franca n. 43 a mano o con altro mezzo idoneo a garantire il ricevimento da parte del destinatario (anche a mezzo servizio postale o corriere) l'offerta di cui sopra in busta chiusa.

F) L'offerta formulata per iscritto dovrà essere irrevocabile sino alla data della udienza e comunque per almeno 120 giorni.

L'offerta di acquisto dovrà contenere:

- Modulo prestampato predisposto dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data di udienza e comunque per almeno 120 giorni (il modulo sarà disponibile presso il sito internet [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
- Le offerte di acquisto dovranno essere cauzionate con un assegno circolare intestato a "Liquidazione Lopolito/Bricchi/2/2020" con importo non inferiore almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
- L'offerta dovrà altresì riportare: 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'articolo 179 del codice civile). In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (anche all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso sia necessario per la loro verifica, il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono conferiti i poteri; 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 Piacenza ai sensi dell'articolo 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.
- L'offerente dovrà altresì indicare il tempo e il modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso rispetto a quello che ha sottoscritto l'offerta.

G) L'offerta di acquisto non è efficace:

- Se perviene oltre al termine sopra stabilito;
- Se non è formalmente corretta;
- Se è inferiore di oltre il 25% del prezzo base sopra indicato;
- Se non contiene l'assegno per cauzione o se l'assegno è inferiore al 10% del prezzo offerto;
- Se è priva dei requisiti formali e documentali richiesti per le differenti fattispecie.

H) All'udienza di vendita saranno aperte le buste alla presenza del Notaio Delegato e degli offerenti e si procederà al loro esame:

- **In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base sopra indicato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;**
- **In caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% del prezzo base sopra indicato, il Liquidatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;**
- **In caso di pluralità di offerte:**
  - a) in caso di adesioni alla gara si procederà alla gara partendo dall'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggior offerente e le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 1.000,00. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente;
  - b) in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione in favore di colui che abbia formulato la migliore offerta e, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto:

- dell'entità del prezzo offerto;
- delle cauzione presentate;
- delle forme e modi dei tempi di pagamento;
- nonché di ogni altro elemento utile che sia espressamente precisato nell'offerta depositata.

Se i predetti criteri non fossero sufficienti, verrà proclamato aggiudicatario colui che ha formulato l'offerta per primo.

Al termine dell'udienza di vendita le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari.

I) Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile a cura del Notaio Dott. Massimo Toscani, le cui spese saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

J) Il prezzo di aggiudicazione, oltre alle imposte e alla spese accessorie (come da conteggio che verrà tempestivamente trasmetto dal Notaio incaricato) dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta **dovrà avvenire entro 30 giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Procedura secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore a seguito dell'aggiudicazione oppure mediante mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Liquidazione Lopolito/Bricchi n. 2/2020". Tali assegni dovranno essere depositati presso lo Studio del Notaio Dott. Massimo Toscani.

K) IL mancato versamento del saldo del prezzo, delle spese e delle imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento, in via definitiva, della cauzione.

L) Le spese relative all'assistenza alla vendita (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario.

M) Le spese relative alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma) saranno interamente a carico della Procedura.

N) In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento di proprietà, l'offerente/aggiudicatario si obbliga irrevocabilmente a versare le ulteriori somme che si rendessero necessarie, a semplice richiesta dell'aggiudicatario, nel termine che lo stesso indicherà e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.

O) Ai sensi dell'articolo 14 novies 1. 27/10/2012 n. 3, il Giudice può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

Per ogni ulteriori informazioni gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore Dott. Andrea Fantini, tel. 0523/881987; email: [andrea.fantini@studiofantini.it](mailto:andrea.fantini@studiofantini.it) e all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, sito in Parma, Strada Traversante S. Leonardo n. 13/A.

Piacenza, 13 maggio 2024.

Il Liquidatore giudiziario  
Dott. Andrea Fantini