

05/08/2024

**Tribunale Civile e Penale di Parma**

**- Sezione Fallimentare -**

**\*\*\***

**Fallimento n.118/2013**

**"ISSA ELETTRONICA DI IRSHEID ISSA"**

**G.D. Dott. Enrico Vernizzi**

**\*\*\***

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA**

**SENZA INCANTO DI BENE IMMOBILE**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto, Diego Pavone, Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- il fallimento è stato dichiarato in data 30 dicembre 2013, con deposito in pari data della relativa sentenza;
- giusta proroga, concessa su istanza dello scrivente del 3 giugno 2014, il Programma di Liquidazione è stato depositato in data 8 agosto 2014 e successivamente approvato con provvedimento del 27 agosto 2014, assunto ai sensi e per gli effetti dell'art. 41, co. 4, L.F. (stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori).
- antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, in data 7 maggio 2013, il fallito aveva provveduto alla dismissione di un piccolo appezzamento di terreno edificabile in San Daniele Po (CR), acquistato in data 17 novembre 2009 per un



- corrispettivo pari a circa euro 18.000,00 e rivenduto per un controvalore di soli euro 9.000,00 (peraltro mai incassati);
- in particolare trattasi di un appezzamento di terreno ad uso edificatorio facente parte di un più ampio piano di insediamento produttivo (PIP) realizzato nel Comune di San Daniele Po e specificamente di un'area di circa mq 1003 (millesimi) ubicata alla Via Aristide Maretta e censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 6, particella 380, qualità semin. Irreg. Classe 2, ettari 0 - are 04 - centiare 96, con reddito dominicale euro 2,91 e reddito agrario euro 3,46; l'area in questione comprende inoltre una quota pari a 238.510/1000.000 delle strade adiacenti al lotto in questione ed in particolare i terreni privi di intestazione distinti in catasto alla partita 1:
    - ✓ foglio 6, particella 390, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 72, senza reddito;
    - ✓ foglio 6, particella 391, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 35, senza reddito.
  - a seguito di una prima valutazione sommaria eseguita sul predetto terreno dal perito nominato dalla procedura (Geometra Rossi Alfredo), si era riscontrata una decisa sottostima del controvalore reale del bene (individuato in un intervallo compreso tra i 20.000,00 e 30.000,00 euro);
  - in ossequio al ridetto programma, previa autorizzazione dell'allora Giudice Delegato, in data 8 settembre 2015, il sottoscritto, con l'ausilio dell'Avv. Giulio Moscatelli,



- esperiva azione revocatoria ex art. 67, I comma, n.1 L.F.
- onde ottenere a favore della massa la dichiarazione di inefficacia dell'atto di alienazione dell'area in parola;
- con sentenza 1287/2018, pubblicata il 14/09/2018 codesto rispettabile Tribunale, in persona del Giudice Unico dott. Nicola Sinisi, accoglieva la richiesta della procedura, revocando l'atto di compravendita posto in essere dal fallito nel "periodo sospetto" ed accogliendo integralmente le richieste del fallimento;
  - la predetta sentenza non veniva impugnata da controparte;
  - giusta autorizzazione del 12 ottobre 2020, si provvedeva quindi alla nomina di un perito stimatore, allo scopo di determinare il valore corrente del terreno in argomento, da assumere peraltro quale prezzo base delle operazioni di vendita;
  - in data 16 agosto 2021, il perito nominato, Geometra Christian Govi, procedeva al deposito della perizia definitiva, determinando il valore dell'area in complessivi euro 20.000,00 (ventimila/00);
  - dopo una serie di manifestazioni di interesse di natura del tutto informale, pervenute allo scrivente da terzi operatori della provincia cremonese, che tuttavia non si sono concretizzate in alcuna formale offerta di acquisto, previa autorizzazione della S. V. del 12 dicembre 2022, lo scrivente nominava un consulente tecnico affinché avesse a provvedere alle



annotazioni e trascrizioni propedeutiche alla vendita presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari della provincia di Cremona ed in particolare della sentenza che ha accolto la domanda di revocatoria della procedura;

- in data 30 marzo u.s. lo scrivente procedeva altresì al deposito di un supplemento del programma di liquidazione, onde integrare quanto a suo tempo autorizzato con le ulteriori indicazioni relative alla vendita del predetto terreno;
- in data 23 giugno 2023, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cremona provvedeva all'annotazione di inefficacia relativamente al terreno a suo tempo compravenduto dal Fallito;
- venivano quindi esperiti, **senza alcun esito**, tre tentativi di vendita, nelle date del 13 febbraio, 9 aprile e in ultimo 14 maggio 2024, con prezzo base di partenza pari ad euro 20.000,00 per il primo esperimento, ribassato del 20% nelle successive procedure (si allegano sub 1 i relativi verbali);
- considerate le spese fin qui sostenute per il giudizio e gli oneri per la perizia di stima e le successive trascrizioni, nonché il costo della pubblicità immobiliare, il sottoscritto, salvo diverso parere della S.V., ritiene doversi provvedere perlomeno ad una nuova serie di gare prima di valutare l'abbandono definitivo del bene, nonostante la conseguente dilatazione dei tempi di chiusura della procedura;

Tutto ciò premesso



**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare, in conformità al richiamato programma di liquidazione ed alle sue modifiche e integrazioni, l'esecuzione di un nuovo tentativo di vendita del terreno in parola mediante la costituzione di un unico lotto, delegando alle operazioni di vendita il Notaio incaricato dall'U.N.A. - Ufficio Notarile Associato di Parma (il cui compenso sarà interamente pagato dall'eventuale aggiudicatario del bene in conformità alle tariffe applicate in convenzione con il Tribunale di Parma), con possibilità di procedere a due ulteriori tentativi di vendita con prezzo ribassato del 20% in caso di esito negativo della vendita ed in particolare con le modalità che di seguito si vanno a specificare:

I. L'immobile è posto in vendita 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 dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

**II.** Il prezzo base per le offerte è determinato come segue:

Quanto all'unico lotto, al valore risultante dall'ultimo tentativo di vendita, pari ad Euro 12.800,00 (dodicimilaottocento);

**III.** 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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato;

**IV.** Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

**V.** Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F..

**VI.** Ogni offerente 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



i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (in Parma, Strada G. Mazzini n.2) 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 l'Ufficio Notarile Associato);

- assegno circolare intestato a **"Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa"** 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 (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. 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;

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.



VII. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quinto 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.

VIII. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) 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 20% (venti per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;

– in caso di pluralità di offerte:

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

. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 500,00 (cinquecento);

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

b) in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:

– dell'entità del prezzo offerto,





- delle cauzioni prestate,
- delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento,
- nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.

**IX.** Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile, la cui stipula avverrà dopo il pagamento del corrispettivo, a cura e spese dell'aggiudicatario;

**X.** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa**" e depositati al notaio incaricato presso l'Ufficio Notarile Associato.

**XI.** Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione.

**XII.** Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura;

**XIII.** In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta;



**XIV.** Ai sensi dell'art. 107, c. 4, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

**XV.** Ai sensi dell'art. 108, c. 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;

**XVI.** Le condizioni di vendita saranno pubblicate per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, a cura dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Parma, integralmente, quanto al Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui siti internet:

- ❖ [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) (e ove operativi anche sui correlati [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.parma.astagiudiziaria.com](http://www.parma.astagiudiziaria.com))
- ❖ [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

e dal sottoscritto, a sua cura, sul sito internet del portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com);

Con ossequio,

Fidenza, lì 30 luglio 2024

**Il Curatore**

Dott. Diego Pavone



**Allegati: c.s.**



ISTANZA N. 004  
24/07/2023

Descrizione: Istanza per la vendita competitiva di terreno oggetto di revocatoria

Procedura: Issa Elettronica di Irsheid Issa 118/2013 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Colladet

Curatore: Dott. Diego Pavone

Comitato creditori: Non costituito



Tribunale Civile e Penale di Parma

- Sezione Fallimentare -

\*\*\*

Fallimento n.118/2013

"ISSA ELETTRONICA DI IRSHEID ISSA"

G.D. Dott.ssa Irene Colladet

\*\*\*

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA

SENZA INCANTO DI BENE IMMOBILE

Ill.ma Sig.ra Giudice Delegato,

il sottoscritto, Diego Pavone, Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- il fallimento è stato dichiarato in data 30 dicembre 2013, con deposito in pari data della relativa sentenza;
- giusta proroga, concessa su istanza dello scrivente del 3 giugno 2014, il Programma di Liquidazione è stato depositato in data 8 agosto 2014 e successivamente approvato con provvedimento del 27 agosto 2014, assunto ai sensi e per gli effetti dell'art. 41, co. 4, L.F. (stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori).
- antecedentemente alla dichiarazione di fallimento, in data 7 maggio 2013, il fallito aveva provveduto alla dismissione di un piccolo appezzamento di terreno edificabile in San Daniele Po (CR), acquistato in data 17 novembre 2009 per un



- corrispettivo pari a circa euro 18.000,00 e rivenduto per un controvalore di soli euro 9.000,00 (peraltro mai incassati);
- in particolare trattasi di un appezzamento di terreno ad uso edificatorio facente parte di un più ampio piano di insediamento produttivo (PIP) realizzato nel Comune di San Daniele Po e specificamente di un'area di circa mq 1003 (millesimi) ubicata alla Via Aristide Maretta e censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 6, particella 380, qualità semin. Irreg. Classe 2, ettari 0 - are 04 - centiare 96, con reddito dominicale euro 2,91 e reddito agrario euro 3,46; l'area in questione comprende inoltre una quota pari a 238.510/1000.000 delle strade adiacenti al lotto in questione ed in particolare i terreni privi di intestazione distinti in catasto alla partita 1:
    - ✓ foglio 6, particella 390, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 72, senza reddito;
    - ✓ foglio 6, particella 391, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 35, senza reddito.
  - a seguito di una prima valutazione sommaria eseguita sul predetto terreno dal perito nominato dalla procedura (Geometra Rossi Alfredo), si era riscontrata una decisa sottostima del controvalore reale del bene (individuato in un intervallo compreso tra i 20.000,00 e 30.000,00 euro);
  - in ossequio al ridetto programma, previa autorizzazione della S.V. dell'8 settembre 2015, il sottoscritto, con l'ausilio dell'Avv. Giulio Moscatelli, esperiva azione revocatoria ex



art. 67, I comma, n.1 L.F. onde ottenere a favore della massa la dichiarazione di inefficacia dell'atto di alienazione dell'area in parola;

- con sentenza 1287/2018, pubblicata il 14/09/2018 codesto rispettabile Tribunale, in persona del Giudice Unico dott. Nicola Sinisi, accoglieva la richiesta della procedura, revocando l'atto di compravendita posto in essere dal fallito nel "periodo sospetto" ed accogliendo integralmente le richieste del fallimento;
- la predetta sentenza non veniva impugnata da controparte;
- giusta autorizzazione della S.V. del 12 ottobre 2020, si provvedeva quindi alla nomina di un perito stimatore, allo scopo di determinare il valore corrente del terreno in argomento, da assumere peraltro quale prezzo base delle operazioni di vendita;
- in data 16 agosto 2021, il perito nominato, Geometra Christian Govi, procedeva al deposito della perizia definitiva, determinando il valore dell'area in complessivi euro 20.000,00 (ventimila/00);
- dopo una serie di manifestazioni di interesse di natura del tutto informale, pervenute allo scrivente da terzi operatori della provincia cremonese, che tuttavia non si sono concretizzate in alcuna formale offerta di acquisto, previa autorizzazione della S. V. del 12 dicembre 2022, lo scrivente ha quindi provveduto alla nomina di un consulente tecnico



affinché avesse a provvedere alle **annotazioni e trascrizioni propedeutiche alla vendita presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari della provincia di Cremona ed in particolare della sentenza che ha accolto la domanda di revocatoria della procedura;**

- in data 30 marzo u.s. lo scrivente procedeva al deposito di un supplemento del programma di liquidazione, onde integrare quanto a suo tempo autorizzato con le ulteriori indicazioni relative alla vendita del predetto terreno;
- in data 23 giugno 2023, la Conservatoria dei Registri Immobiliari della Provincia di Cremona ha infine provveduto all'annotazione di inefficacia relativamente al terreno a suo tempo compravenduto dal Fallito.

Tutto ciò premesso

**CHIEDE**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare, in conformità al richiamato programma di liquidazione ed alle sue modifiche e integrazioni, l'esecuzione di un primo tentativo di vendita del terreno in parola mediante la costituzione di un unico lotto, numerato con numero 1, delegando alle operazioni di vendita il Notaio incaricato dall'U.N.A.

- Ufficio Notarile Associato di Parma (il cui compenso sarà interamente pagato dall'eventuale aggiudicatario del bene in conformità alle tariffe applicate in convenzione con il Tribunale di Parma), con possibilità di procedere a due ulteriori tentativi di vendita con prezzo ribassato del 20% in caso di esito negativo della



vendita ed in particolare con le modalità che di seguito si vanno a specificare:

**I.**L'immobile è posto in vendita 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 dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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.

**II.**Il prezzo base per le offerte è determinato come segue:

- Quanto al lotto n. 1, al valore risultante dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, pari ad Euro 20.000,00 (ventimila);





**III.**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); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato;

**IV.**Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

**V.**Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F..

**VI.**Ogni offerente 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 i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (in Parma, Strada G. Mazzini n.2) 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 l'Ufficio Notarile Associato);

- assegno circolare intestato a **"Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa"** 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 (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. 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;

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

**VII.**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quinto 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.

**VIII.**All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) 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 20% (venti per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;

- in caso di pluralità di offerte:

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

. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00;

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

b) in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la *migliore offerta*, e ai fini dell'individuazione della *migliore offerta* si terrà conto:

- dell'entità del prezzo offerto,

- delle cauzioni prestate,

- delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento,

- nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.

**IX.** Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile, la cui stipula avverrà dopo il pagamento del corrispettivo, a cura e spese dell'aggiudicatario;

**X.** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60



(sessanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa" e depositati al notaio incaricato presso l'Ufficio Notarile Associato.

**XI.** Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione.

**XII.** Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura;

**XIII.** In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta;

**XIV.** Ai sensi dell'art. 107, c. 4, L.F., il curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

**XV.** Ai sensi dell'art. 108, c. 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato;

**XVI.** Le condizioni di vendita saranno pubblicate per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, a cura dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Parma, integralmente, quanto al Portale delle Vendite



Pubbliche, nonché sui siti internet:

❖ [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) (e ove operativi anche sui correlati [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e [www.parma.astagiudiziaria.com](http://www.parma.astagiudiziaria.com))

❖ [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

e dal sottoscritto, a sua cura, sul sito internet del portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com);

Con ossequio,

Fidenza, lì 24 luglio 2023

**Il Curatore**

Dott. Diego Pavone



I.V.G.

DI PARMA



30/03/2023

ISTANZA N. 002  
30/03/2023

Descrizione: Supplemento al programma di liquidazione

Procedura: Issa Elettronica di Irsheid Issa 118/2013 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Colladet

Curatore: Dott. Diego Pavone

Comitato creditori: Non costituito



Tribunale Civile e Penale di Parma

- Sezione Fallimentare -

\*\*\*

Fallimento n.118/2013

"ISSA ELETTRONICA DI IRSHEID ISSA"

G.D. Dott.ssa Irene Colladet

\*\*\*

SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

EX ART. 104-TER L.F.

Il sottoscritto, Diego Pavone, Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- il fallimento è stato dichiarato in data 30 dicembre 2013, con deposito in pari data della relativa sentenza;
- giusta proroga, concessa su istanza dello scrivente del 3 giugno 2014, il Programma di Liquidazione è stato depositato in data 8 agosto 2014 e successivamente approvato con provvedimento della S.V. del 27 agosto 2014, assunto ai sensi e per gli effetti dell'art. 41, co. 4, L.F. stante la mancata costituzione del Comitato dei Creditori.
- come evidenziato nel predetto programma di liquidazione, antecedentemente alla dichiarazione di



fallimento, in data 7 maggio 2013, il fallito aveva provveduto alla dismissione di un piccolo appezzamento di terreno edificabile in San Daniele Po (CR), acquistato in data 17 novembre 2009 per un corrispettivo pari a circa 18.000 euro e rivenduto per un controvalore di soli euro 9.000 (peraltro mai incassati);

- a seguito di una valutazione preliminare eseguita in via informale sul predetto terreno dal perito nominato dalla procedura (Geometra Rossi Alfredo), si era riscontrata una decisa sottostima del controvalore reale del bene (individuato in un intervallo compreso tra i 20.000,00 e 30.000,00 euro);

- in ossequio al ridetto programma, previa autorizzazione della S.V. dell'8 settembre 2015, il sottoscritto, con l'ausilio dell'Avv. Giulio Moscatelli, esperiva azione revocatoria ex art. 67, I comma, n.1 L.F. onde ottenere a favore della massa la dichiarazione di inefficacia dell'atto di alienazione dell'area in parola;

- con sentenza 1287/2018, pubblicata il 14/09/2018 codesto rispettabile Tribunale, in persona del Giudice Unico dott. Nicola Sinisi, accoglieva la richiesta della procedura, revocando l'atto di compravendita





posto in essere dal fallito nel "periodo sospetto" ed accogliendo integralmente le richieste del fallimento;

- la predetta sentenza non veniva impugnata da controparte;
- giusta autorizzazione della S.V. del 12 ottobre 2020, si provvedeva quindi alla nomina di un perito stimatore, allo scopo di determinare il valore corrente del terreno in argomento, da assumere peraltro quale prezzo base delle operazioni di vendita;
- in data 16 agosto 2021, il perito nominato, Geometra Christian Govi, procedeva al deposito della perizia definitiva, determinando il valore dell'area in complessivi euro 20.000,00 (ventimila/00);
- dopo una serie di manifestazioni di interesse di natura del tutto informale, pervenute allo scrivente da terzi operatori della provincia cremonese, che tuttavia non si sono concretizzate in alcuna formale offerta di acquisto, previa autorizzazione della S. V. del 12 dicembre u.s., lo scrivente ha quindi provveduto alla nomina di un consulente tecnico affinché avesse a provvedere alle **annotazioni e trascrizioni propedeutiche alla vendita presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari della**



provincia di Cremona ed in particolare della sentenza che ha accolto la domanda di revocatoria della procedura;

Tutto ciò premesso,

in attesa che la summenzionata sentenza venga ad essere annotata, a norma dell'art. 104-ter, comma VI, L.F. sottopone all'approvazione della S.V. il seguente

**SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

affinché abbia ad integrare, con riferimento al terreno appreso all'attivo del Fallimento all'esito dell'azione ex art. 67, comma I n.1 L.F., le informazioni propedeutiche alla vendita del ridetto bene.

**I - ATTIVO FALLIMENTARE**

**A. Beni immobili**

Appezamento di terreno ad uso edificatorio facente parte di un più ampio piano di insediamento produttivo (PIP) realizzato nel Comune di San Daniele Po (CR) ed in particolare un'area di circa mq 1003 (millesse) ubicata alla Via Aristide Maretti e censita al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:

- foglio 6, particella 380, qualità semin. Irreg. Classe 2, ettari 0 - are 04 - centiare 96, con reddito dominicale euro 2,91 e reddito agrario euro 3,46;

L'area comprende una quota pari a 238.510/1000.000 delle strade adiacenti al lotto in questione ed in particolare i



terreni privi di intestazione distinti in catasto alla partita 1:

- foglio 6, particella 390, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 72, senza reddito;
- foglio 6, particella 391, ente urbano, ettari 0 are 02 centiare 35, senza reddito.

La porzione immobiliare in parola, il cui valore come detto è stato stimato in euro 20.000,00 (ventimila) dal perito incaricato Geom. Christian Govi, espletate le formalità di rito, sarà posta in vendita:

- a mezzo di vendita competitiva come previsto dall'art. 107 comma primo L.F.;
- delegando alle operazioni di vendita l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO DI PARMA (il cui compenso sarà interamente pagato dall'eventuale aggiudicatario del bene);
- assumendo quale prezzo a base della vendita il valore di stima e con possibilità di eseguire ulteriori due tentativi di vendita a prezzo ribassato pari al 20% qualora il primo esperimento andasse deserto;
- con i termini e le modalità meglio stabiliti nell'ordinanza di vendita che la S.V. vorrà emettere.

Per l'esperimento della procedura competitiva di vendita dell'immobile verrà eseguita inserzione pubblicitaria e formale pubblicazione degli avvisi di vendita, oltre che sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito



[www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com) (a cura dello scrivente), anche sui  
seguenti siti internet:

1. [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com)
2. [www.parma.astagiudiziaria.com](http://www.parma.astagiudiziaria.com)
3. [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)
4. [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

\*\*\*

Il sottoscritto Curatore a norma dell'art. 104-ter, co.  
1, L.F., rimanendo a disposizione per ogni chiarimento  
eventualmente occorrente

**CHIEDE**

che la S.V., data la mancata costituzione del Comitato  
dei Creditori, voglia approvare anche ai sensi e per gli  
effetti dell'art. 41, co. 4, L.F. il susposto  
supplemento al Programma di Liquidazione.

Con osservanza.

Fidenza, lì 30 marzo 2023

**Il Curatore**

Dott. Diego Pavone

**(firmato digitalmente)**

