

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento: **JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ. - n. 36/2020**

Data sentenza: **25/09/2020 - Deposito: 28/09/2020**

Giudice Delegato: **dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **dott.ssa Ilaria Casa**

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, COMMA 6 L.F.
TERZA INTEGRAZIONE E MODIFICA (08 maggio 2024)
VENDITE COMPETITIVE "VILLINO" DI VIALE RUSTICI 28 - PARMA

* * * * *

Preg.mi membri del Comitato dei Creditori

Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,

La sottoscritta Ilaria Casa, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- in data 23/12/2020 veniva depositato il programma di liquidazione, approvato poi in successiva data 10/01/2021 dall' Ill.ma S.V. (all'epoca in assenza del Comitato dei Creditori);
- alla data dell'apertura della procedura pendeva una causa (RG n. 6209/2014 Tribunale di Parma) avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento una porzione di bifamiliare, giunta a sentenza con RG n. 638/2023 lo scorso 12/05/2023 e **passata in giudicato**, come segue:

"Il Tribunale di Parma, nella persona della dott.ssa Angela Casalini, definitivamente decidendo nella causa R.G. n. 6209/2014 introdotta da Fabrizio Corini e Monica Molesini nei confronti di Fallimento Jlenia Immobiliare s.r.l.:

1) rigetta la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all'edificio bifamiliare;

- con riferimento alla porzione di bifamiliare sita in Viale Rustici, 28 - Parma¹ avendo ottenuto l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela si è pertanto sciolta dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 LF ai fini di poter procedere alla vendita del cespite in ambito fallimentare tramite vendite competitive;

¹ Censito al Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110mq, rendita catastale € 846,47



- con autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela ha quindi nominato l'ing. Luca Agostino quale tecnico ausiliario incaricato della redazione della perizia di stima del cespite, che varrà come base d'asta per le vendite competitive;
- in data 25/10/2023 l'Ing. Luca Agostino ha inoltrato al Curatore a mezzo Pec la perizia di stima del cespite, individuato in euro 498.000;
- in data 23/11/2023 il Giudice Delegato autorizzava l'esecuzione degli atti conformi del supplemento del programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9 LF, con riferimento alla vendita della porzione di bifamiliare sopra individuata;
- in data 2/01/2024 il Giudice dott.ssa Angela Casalini accoglieva l'istanza di correzione di errore materiale della sentenza n. 638/2023 (non opposta e passata in giudicato) promossa dalla Curatela, finalizzata ad ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari la cancellazione della domanda di esecuzione in forma specifica (ordine omesso nella sentenza) che era stata trascritta da parte attrice
- nelle more della pubblicazione del bando di vendita (febbraio 2024), la parte attrice notificava atto di citazione radicando il giudizio in Corte d'Appello Bologna RG 233/2024 avverso la sola parte della sentenza 638/2023 corretta per errore materiale, che dispensa il dovuto ordine di cancellazione ex art. 2668 comma 3 cod civ della domanda giudiziale ex art. 2932 cod civ, a suo tempo trascritta; domanda ex art. 2932 cod civ giudizialmente rigettata con sentenza 638/2023 passata in giudicato, senza specificarne l'utilità, l'interesse ad agire in concreto, né tantomeno il concreto motivo sottostante all'impugnazione (peraltro la correzione di errore materiale nella sostanza non ha natura decisoria, bensì amministrativa e pertanto viene esclusa la sua ricorribilità ex art. 111 Costituzione);
- la Curatela ritenendo di poter comunque mettere in vendita l'immobile avendo la correzione di errore materiale natura amministrativa e non decisoria, posto per di più che il giudizio è estinto essendo la sentenza passata in giudicato ed è comunque in corso il procedimento per ottenerne la cancellazione, ritiene di dover integrare il programma di liquidazione portando a conoscenza gli interessati che al momento dell'aggiudicazione del bene potrebbe risultare ancora esistente nei Pubblici Registri Immobiliari la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica che non può essere cancellata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 LF;



- la Curatela ritenendo altresì che i signori _____-occupanti dell'immobile senza titolo opponibile alla procedura- potrebbero ostacolare la corretta esecuzione della vendita, intende opportuno chiedere al Giudice Delegato l'ordinanza di liberazione anticipata dello stesso ai sensi dell'art. 560, co. 9, cpc;

sottopone al Comitato dei Creditori il seguente

SUPPLEMENTO/INTEGRAZIONE del PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

avente ad oggetto la definizione delle modalità di vendita della porzione di bifamiliare situata in Parma, Viale Rustici 28.

Il Curatore intende seguire le seguenti modalità per la vendita:

INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

Porzione di bifamiliare sita in Viale Rustici, 28 – Parma: censito al Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110mq, rendita catastale € 846,47.

STIMA E PREZZO

L'immobile sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore incaricato ing. Luca Agostino, pari ad euro 498.000.

ORDINE DI LIBERAZIONE ART. 560 C.P.C.

L'immobile è attualmente **occupato senza titolo opponibile alla procedura dai signori [si chiede che dal presente alinea sia disposta la secretazione ai fini della pubblicazione del presente piano a valere relativo bando]** .

i quali:

- A) Alla data odierna non hanno mai aderito ai garbati solleciti di sgombero dell'immobile inviati loro in data (i) 3/2/2021; (ii) 28/04/2022; (iii) 31/7/2023; (iv) 06/05/2024.
- B) Pur più volte richiesti, non provvedono né al pagamento dell'indennità di occupazione dalla data del Fallimento (settembre 2020), né al pagamento delle spese condominiali (competenza 2022/2023 e 2023/2024) comprensive dei consumi energetici specifici del



cespite (gestito da caldaia comune condominiale). Nemmeno provvedono al pagamento dell'imposta di registro per il trasferimento del garage (euro 6.850,00), né di quelle di condanna al pagamento delle spese processuali in RG 6209/2014 distratte a favore dell'Erario. Le somme complessivamente a loro debito in confronto della Procedura e dell'Erario ammontano a circa 99mila euro, come da negoziazione assistita avviata.

Infatti, inviato con raccomandate a/r ai corretti indirizzi anagrafici (ri-verificati con nuovo certificato) gli inviti in negoziazione assistita, le missive sono state restituite al mittente con la dicitura "irreperibile"; la formale notifica immediatamente a seguire ai medesimi indirizzi dava riscontro positivo (salvo che per Corini, "in attesa i ritiro") e si attende l'adesione dei detti occupanti.

C) Durante lo svolgimento delle operazioni peritali di estimo del cespite, si rivolgevano con mail del 5/10/2023 al P.E. ing. Agostino, adducendo

"- 685: servitù occulte acqua calda/fredda e riscaldamento;

- F1D: acque nere confluiscono in acque bianche; - 43E: servitù acque bianche (confine bifamiliare est); - E17: sifone posizionato male causa dei cattivi odori di ritorno in acque bianche; - 6DC: sifone ispezionabile senza pozzetto tuttora ricoperto con il cemento della pavimentazione del cortile; - E59: servitù occulta dello scarico fognario del vicino fotografata nel bagno in confine del piano terra, ad ogni piano vi è questo raccordo che inficia l'isolamento acustico"

e rammostrando generiche fotografie ritraenti le condizioni di scavo e tubazioni di non si sa quale cantiere, tentando di introdurre elementi (non risultanti dalla perizia del CTU nel giudizio di merito in RG 6209/2014 Tribunale di Parma) potenzialmente condizionanti la determinazione del prezzo di vendita.

D) Si precisa che il signor _____ è proprietario di svariati immobili abitativi (4 abitazioni) posti in Terenzo (PR), tra cui vi è segnatamente l'immobile in strada Cisola 2 di Terenzo, ove il medesimo ha fissato la propria residenza formale (come da certificato anagrafico di residenza rilasciato dal Comune omonimo in data 19/4/2024) e di 2 immobili abitativi in Loc. Viarolo di Sissa Trecasali (PR).

[si indica fino a questo alinea la fine della parte secretata]

per cui -e occorrendo-:

- si chiede che il Giudice Delegato nomini IVG di Parma quale Custode Giudiziario;



- visto l'art. 560 comma 7 c.p.c.², si chiede che il Giudice Delegato ordini la liberazione dell'immobile occupato senza titolo da chiunque lo detenga, liberazione da eseguirsi da parte del custode Giudiziario IVG di Parma, senza le formalità di cui all'art. 605 e ss cpc;
- ulteriormente visto l'art. 560 comma 9 c.p.c.³, ravvisandone la necessità si chiede che il Giudice Delegato **ordini la liberazione anticipata dell'immobile occupato senza titolo da chiunque lo detenga al fine di assicurare la conservazione dell'unità immobiliare pignorata** evitando accadimenti che possano compromettere l'integrità e la funzionalità del bene, liberazione da eseguirsi da parte del custode Giudiziario IVG di Parma, senza le formalità di cui all'art. 605 e ss cpc.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE, CESSIONE E SPESE

L'individuazione dell'acquirente e quindi la cessione del bene immobile verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva delegata all'Ufficio Notarile Associato, con sede in Parma – Strada Mazzini n. 2, qui di seguito descritta:

Il sistema della vendita sarà quello della “**vendita competitiva**” **senza incanto** e richiama, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, per la singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).

Il **prezzo base** di vendita è determinato dal valore della perizia pari ad **euro 498.000** e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati deserti, nonché dal valore di eventuali offerte irrevocabili che pervenissero al Curatore per un singolo bene o per più beni congiuntamente, previa valutazione di congruità da parte degli organi della Procedura.

² Art. 560, co. 7, cpc: “Il giudice dell'esecuzione con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni”

³ Art. 560, co. 9, cpc: “Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico”



Il Curatore potrà consentire (oppure no) offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.

Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (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 formulare un'offerta irrevocabile di acquisto, da depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, in una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) 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 "Fall. Jlenia Immobiliare Srl"** della somma almeno pari almeno 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 o la controparte dell'unione civile, 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. o visura aggiornata a non oltre 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso di necessità il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce 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 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.



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.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro **5.000/00 (cinquemila,00)**, oppure al valore che il curatore indicherà al delegato alla vendita tenendo conto del prezzo raggiunto dai singoli beni posti in vendita ed in proporzione ad esso.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione che il Curatore indicherà al delegato per essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore dal prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita.

Il trasferimento del bene potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti che con atto notarile secondo quanto indicato dal Curatore al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita.

La cancellazione dei gravami avverrà ai sensi dell'art. 108 LF con decreto del Giudice Delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato. A tal proposito, si specifica che sull'immobile risulta trascritta la domanda giudiziale respinta con sentenza 638/2023 Tribunale di Parma, passata in giudicato, la cui cancellazione non potrà essere disposta ex art. 108 LF: si tratta della trascrizione di una domanda di esecuzione in forma specifica contro Ilenia Immobiliare S.r.l. (reg. gen. N. 18523; reg. part. n. 14078; presentazione n. 33 del 12.11.2014). Tale domanda era stata oggetto di causa radicata nel 2014, giunta a sentenza il 12 maggio 2023 (n. 638/2023 Tribunale di Parma RG 6209/2014) e **passata in giudicato che ha "rigettato la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all'edificio bifamiliare"**.

Permane la trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari in quanto -per mero errore materiale- nella detta sentenza 638/2023 non era stato ordinato al Conservatore la relativa cancellazione, circostanza che è stata poi successivamente ordinata in data 2/01/2024. Pende causa di appello (Corte d'Appello di Bologna RG n. 233/2024) che impugna l'ordinanza di correzione dell'errore materiale che alla data odierna non ne consente la cancellazione.

In ogni caso, la trascrizione di detta domanda in forma specifica deve ritenersi sussistente solo formalmente, stante il passaggio in giudicato della sentenza n. 638/2023 in RG n. 6209/2014 Tribunale di Parma e lo scioglimento ex art. 72 LF da parte della Procedura dal preliminare di vendita sottostante in quanto divenuto ineseguibile (scioglimento notificato ai promittenti l'acquisto, attuali occupanti senza titolo, in data 1 e 2 agosto 2023).



Di tale circostanza ne verrà dato atto nel bando di vendita.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà un diverso prezzo-base in misura inferiore (al massimo sino ad un quarto) e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita. Il Curatore fisserà un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate. Ove a seguito di successivi tentativi di vendita (almeno 3), i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte.

Tutte le spese inerenti alla vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami e le spese di pubblicità) e in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

È altresì autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura e ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

PUBBLICITA'

Ritenuto che appare probabile che stante il valore e le caratteristiche proprie dell'immobile posto in vendita (porzione di bifamiliare in zona "Cittadella") possa interessare anche soggetti che non fanno sempre uso di canali o fonti telematiche, si ritiene vantaggioso provvedere, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte si provvederà, alla pubblicità commerciale sulla GAZZETTA DI PARMA o su altro giornale individuato dal Curatore anche in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 572 e 573 c.p.c., omissi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene).

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet <https://ivgparma.it/> nonché ove ritenuto, sul portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com, oppure su altri siti individuati dal Curatore in



ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

Tutte le predette attività di pubblicità obbligatoria vengono delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE O AD ALTRO ENTE

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché ad un Istituto preposto alle vendite ritenuto idoneo dal Curatore in base alla ubicazione del bene, verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi.

Ad ogni buon fine si allega la proposta congiunta UNAI/VG Parma, con applicazione delle relative tariffe (*all. I*).

SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, co. 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 entro un termine che verrà indicato nel bando.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice delegato 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.

Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore ai sensi dell'art. 104-ter, co. 1 e 6 LF,

CHIEDE

che il Comitato dei Creditori voglia approvare il presente **supplemento/integrazione** al programma di liquidazione con riferimento alle **modalità di vendita della porzione di bifamiliare sita in Parma, viale Rustici 28.**



Laddove il Comitato dei Creditori abbia provveduto all'approvazione, il Curatore

CHIEDE

che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti conformi all'odierna integrazione del Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9 LF, emettendo anche ordine di liberazione dell'immobile ex 560 cpc e la nomina del Custode Giudiziario IVG Parma, e

altresì occorrendo,

CHIEDE

che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato voglia disporre l'oscuramento di quanto indicato nel paragrafo relativo all'ordine di liberazione dei luoghi di cui all'art. 560 cpc (così come ogni altro riferimento ai nomi dei soggetti interessati) per ragioni di riservatezza e privacy.

Con osservanza.

Parma, 08 maggio 2024

Il Curatore

Dott.ssa Ilaria Casa



08/05/2024

Il Comitato dei creditori, vista l'istanza che precede, relativamente al **supplemento/integrazione del programma di liquidazione art. 104-ter LF**, con cui vengono definite le **modalità di vendita della porzione di bifamiliare** sita in **Parma viale Rustici n. 28** censita NCEU Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110mq, rendita catastale € 846,47.

esprime il seguente parere:

Dott. Marco Fiorani per Fallimento San Michele Srl

Data, _____

Avv. Lorenzo Camussi per Ortles 21 SRL

Data, _____

Ing. Pierluigi Gruppi

Data, _____



23/11/2023

TRIBUNALE DI PARMA

Fallimento: **JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ.** n. 36 anno: 2020

Data sentenza: **25.09.2020**

Data deposito: **28.09.2020**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott.ssa Ilaria Casa**

PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, COMMA 6 L.F.
SECONDA INTEGRAZIONE (31 OTTOBRE 2023)
VENDITE COMPETITIVE "VILLINO" DI VIALE RUSTICI 28 - PARMA

* * * * *

Spett.li membri del Comitato dei Creditori

Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,

La sottoscritta Ilaria Casa, Curatore del fallimento in epigrafe,

PREMESSO CHE

- in data 23/12/2020 veniva depositato il programma di liquidazione, approvato poi in successiva data 10/01/2021 dall'Ill.ma S.V. (all'epoca in assenza del Comitato dei Creditori);
- alla data dell'apertura della procedura pendeva una causa avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento una porzione di bifamiliare, giunta a sentenza con RG n. 638/2023 lo scorso 12/05/2023, come segue:
"Il Tribunale di Parma, nella persona della dott.ssa Angela Casalini, definitivamente decidendo nella causa R.G. n. 6209/2014 introdotta da F _____ nei confronti di Fallimento Jlenia Immobiliare s.r.l.:
1) rigetta la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all'edificio bifamiliare;
- con riferimento alla porzione di bifamiliare, avendo ottenuto l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela si è pertanto sciolta dal contratto preliminare ai fini di poter procedere alla vendita del cespite in ambito fallimentare tramite vendite competitive;



- con autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela ha quindi nominato l'ing. Luca Agostino quale tecnico ausiliario incaricato della redazione della perizia di stima del cespite, che varrà come base d'asta per le vendite competitive;
- in data 25/10/2023 l'Ing. Luca Agostino ha inoltrato al Curatore a mezzo Pec la perizia di stima del cespite, individuato in euro 498.000;

sottopone al Comitato dei Creditori il seguente

SUPPLEMENTO/INTEGRAZIONE del PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

avente ad oggetto la definizione delle modalità di vendita della porzione di bifamiliare situata in Parma, Viale Rustici 28.

Il Curatore intende seguire le seguenti modalità:

INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

Porzione di bifamiliare sita in Viale Rustici, 28 – Parma: censito al Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110, rendita catastale € 846,47.

STIMA E PREZZO

L'immobile sarà posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore incaricato ing. Luca Agostino, **pari ad euro 498.000.**

STIMA E PREZZO

Gli immobili saranno posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Luca Agostino.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE, CESSIONE E SPESE

L'individuazione dell'acquirente e quindi la cessione dei beni immobili verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva delegata all'Ufficio Notarile Associato, con sede in Parma – Strada Mazzini n. 2, qui di seguito descritta:

Il sistema della vendita sarà quello della "vendita competitiva" senza incanto e richiama, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, per la singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi



nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).

Il prezzo base di vendita è determinato dal valore della perizia e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati deserti, nonché dal valore di eventuali offerte irrevocabili che pervenissero al Curatore per un singolo bene o per più beni congiuntamente, previa valutazione di congruità da parte degli organi della Procedura.

Il Curatore potrà altresì mettere in vendita gli immobili unitariamente o suddivisi in lotti funzionali, secondo le indicazioni del tecnico incaricato o secondo le esigenze di miglior realizzo della Procedura nel caso pervengano offerte irrevocabili o manifestazioni d'interesse per l'acquisto di uno o più immobili congiuntamente, con contestuale riproporzionamento dei valori di perizia. Nel caso si rendesse necessario vendere beni che appartengono pro quota a soggetti o a procedure differenti, oppure che pervengano offerte irrevocabili unitarie per lotti che appartengano a soggetti o a Procedure diverse, il Curatore è autorizzato a porre in vendita i predetti beni in accordo con i soggetti o i curatori/liquidatori di altre procedure, definendo l'imputazione di valore dei singoli beni o quote di beni spettanti a ciascun soggetto ed a ciascuna Procedura sulla base dei valori di perizia e delle dovute proporzioni secondo criteri matematici ed obiettivi.

Il Curatore potrà consentire (oppure no) offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.

Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (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 formulare un'offerta, da depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, in 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 "Fall. Jlenia Immobiliare Srl" della somma almeno pari almeno 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 o la controparte dell'unione civile, 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. o visura aggiornata a non oltre 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso di necessità il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce 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 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.

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.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 5.000/00 (cinquemila,00), oppure al valore che il curatore indicherà al delegato alla vendita tenendo conto del prezzo raggiunto dai singoli beni posti in vendita ed in proporzione ad esso.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione che il Curatore indicherà al delegato per essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore dal prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita.

I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

Il trasferimento dei beni potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti che con atto notarile secondo quanto indicato dal Curatore al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita. La cancellazione dei gravami avverrà ai sensi dell'art. 108 LF con decreto del giudice Delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto) e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita. Il Curatore fisserà un



nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate. Ove a seguito di successivi tentativi di vendita (almeno 3), i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte.

Tutte le spese inerenti alla vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami) ed in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

È altresì autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura e ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

IN CASO DI ESPERIMENTO DI VENDITE TELEMATICHE SINCRONE MISTE, SARANNO UTILIZZATE LE SEGUENTI MODALITÀ:

Si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto sopra indicato con apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it), per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

Il lotto sopra descritto è posto in vendita senza incanto, secondo quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e dalle seguenti modalità:

- I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è fatta 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 – 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.

- I beni verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese 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 incaricato.

Il prezzo base per le offerte è di Euro 498.000 (quattrocentonovantottomila/00);

Rilancio minimo Euro 5.000,00 (cinquemila/00) in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).

La vendita è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) o a Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<https://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno



effettuate dal Professionista e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

A2 - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate **entro le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", **entro le ore 12.00 del giorno antecedente** la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco



pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di



vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura aggiornata a non oltre 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi



disciplinati). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura aggiornata a non oltre 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente).

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura (ovvero il Notaio delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet <http://pst.giustizia.it>.



Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garainmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Fall. Jlenia Immobiliare Srl", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.



A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
 - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
 - Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
 - Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.
 - Idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca Credito Emiliano Spa con IBAN IT10U0303212700010000885484 intestato a "Fall. Jlenia Immobiliare Srl" con causale: "Versamento cauzione"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
- ATTENZIONE:** l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Pag. 12
di 19

Procedura JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ.; FALL. n. 36/2020
Giudice Delegato: dott. Enrico Vernizzi – Curatore: dott.ssa Ilaria Casa
Supplemento/Integrazione Programma di liquidazione ex art. 104-ter, comma 6 L.F.
Porzione bifamiliare v.le Rustici 28 - PR: modalità di vendita



Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione. Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il professionista inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è



inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il liquidatore può far luogo alla vendita (art. 572 c.p.c.).

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica www.spazioaste.it), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo personalmente innanzi al Professionista.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo



(sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il trasferimento dei diritti nascenti dal predetto contratto e, con essi, dei beni che ne sono oggetto, potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti che con atto notarile secondo quanto indicato dal Curatore al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita. La cancellazione dei gravami avverrà ai sensi dell'art. 108 LF con decreto del giudice Delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato appresso indicato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120



giorni dall'aggiudicazione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Fall. Jlenia Immobiliare Srl**".

B3 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura di concordato.

B4 - Le spese relative all'attività di vendita (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), e quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

Resteranno a carico della procedura le sole spese di pubblicità.

B5- 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 e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inedoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, non conoscibili o 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.

C3 - SOSPENSIONE DELLA VENDITA

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

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice delegato 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.

PUBBLICITA'

Ritenuto che appare probabile che stante il valore e le caratteristiche proprie dell'immobile posto in vendita (porzione di bifamiliare in zona "Cittadella") possa interessare anche soggetti che non fanno sempre uso di canali o fonti telematiche, si ritiene vantaggioso provvedere, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte si provvederà, alla pubblicità commerciale sulla GAZZETTA DI PARMA o su altro giornale individuato dal Curatore anche in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 572 e 573 c.p.c., omissi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene).

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet <https://ivgparma.it/> nonché ove ritenuto, sul portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com, oppure su altri siti individuati dal Curatore in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

Tutte le predette attività di pubblicità obbligatoria vengono delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE O AD ALTRO ENTE

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché ad un Istituto preposto alle vendite ritenuto idoneo dal Curatore in base alla ubicazione del bene, verranno



delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi. Ad ogni buon fine si allegata la proposta congiunta UNAI/TVG, con applicazione delle relative tariffe.

Lo scrivente Curatore ai sensi dell'art. 104-ter, co. 1 e 6 LF, tutto ciò premesso

CHIEDE

che il Comitato dei Creditori voglia approvare il presente **supplemento/integrazione** al programma di liquidazione **con riferimento alle modalità di vendita della porzione di bifamiliare sita in Parma, viale Rustici 28.**

Laddove il Comitato dei Creditori abbia provveduto all'approvazione

CHIEDE

che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti conformi all'odierna integrazione del Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9 LF.

Con osservanza.

Parma, 31/10/2023

Il Curatore

Dott.ssa Ilaria Casa

Il Comitato dei creditori, vista l'istanza che precede, relativamente al **supplemento/integrazione del programma di liquidazione art. 104-ter L.F.**, con cui vengono definite le **modalità di vendita della porzione di bifamiliare sita in Parma viale Rustici n. 28** censita NCEU Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110, rendita catastale € 846,47.

esprime il seguente parere:

Dott. Marco Fiorani per Fallimento San Michele Srl

Data, _____

Avv. Lorenzo Camussi per Ortles 21 SRL

Data, _____

Ing. Pierluigi Gruppi

Data, _____

