



*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

## TRIBUNALE DI PARMA

### Sezione Procedure concorsuali

Liquidazione Giudiziale: **GROPPI TELESIO SRL**

n° 6 anno: 2024

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott. Michele Castriotta**

Ig6.2024parma@pecliquidazionigiudiziali.it

## ISTANZA LIQUIDAZIONE BENI IN CONFORMITA' AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE APPROVATO

(art. 213 c. 7 CCII)

### Ill.mo Giudice Delegato

Lo scrivente, Dott. Michele Castriotta, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

### Premesso

- che in data 07/07/2024 la S.V. Illustrissima ha approvato il Programma di Liquidazione in sostituzione del Comitato dei Creditori in quanto non costituito;

- che i beni immobili di proprietà della procedura risultano essere i seguenti:

1) immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano, Foglio 1, particella 384, sub. 15, cat. C/1, classe 04, consistenza 148 mq., Rendita Euro 2491,80,

2) immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano, Foglio 1, particella 397, cat. F/1, consistenza 78 mq;

- che detti beni immobili sono stati oggetto di stima da parte dell'Ing. Emiliano Prevoli (stima agli atti) che così conclude:

LOTTO 1 (rif. Immobile 1. e Immobile 2.): Euro 305.000,00

- che il programma di liquidazione prevede che i beni mobili vengano venduti in unico lotto unitamente ai beni immobili (costituendo attrezzature ed arredi degli immobili stessi);

- che detti beni mobili sono stati oggetto di stima da parte dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma (stima agli atti) che così conclude:

Valore beni mobili: Euro 16.000,00

### Chiede

- All'Illustrissima Signoria Vostra, come da autorizzazione agli atti conformi al Programma di Liquidazione relativamente a beni immobili sopra elencati, di poter procedere alla vendita tramite



*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

procedura competitiva avvalendosi quale soggetto specializzato dell'Ufficio Notarile Associato di Parma;

### CON LA SEGUENTE MODALITA

La tipologia di vendita sarà analogica. Si prevedono n. 3 esperimenti di vendita all'anno a partire dal deposito della stima partendo come valore di base della prima asta dal prezzo di stima. Si prevede la possibilità di offrire fino al 75% del prezzo base d'asta. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

Per l'immobile non sarà richiesto l'ordine di liberazione essendo già libero.

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

La vendita avverrà in unico lotto al prezzo base iniziale pari a quello della perizia di stima redatta dall'Ing. Emiliano Prevoli e dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma quanto ai beni mobili.

Nell'ipotesi in cui il primo tentativo di vendita andasse deserto, verranno effettuati ulteriori tentativi di vendita (almeno tre all'anno), a prezzo ribassato del 25 % rispetto all'esperimento di vendita precedente andato deserto.

Il Curatore, ai sensi dell'art. 216 comma 4, intende escludere la vendita telematica, in quanto tale modalità è considerata pregiudizievole per gli interessi dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura, optando per il deposito di offerte analogiche, che potrebbe ampliare il numero dei partecipanti alla vendita competitiva.

### VENDITA ANALOGICA

#### **Modalità deposito offerta- contenuto offerta- termine di deposito dell'offerta e della cauzione**

- 1.1.** Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un'offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute efficaci le offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.
- 1.2.** Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta di vendita. Una





*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

volta depositata, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.

**1.3.** L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

**1.4.** Trattandosi di **vendita analogica**, le offerte dovranno essere presentate depositando presso i locali indicati nel bando di vendita una busta chiusa (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) sui cui dovranno essere riportati:

- l'ufficio giudiziario, l'anno, il ruolo ed il nome della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura.

**1.5.** L'offerta potrà essere presentata anche con l'eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione al Curatore all'indirizzo pec della procedura.

**1.6.** La busta dovrà contenere:

- I. **modulo prestampato** (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- II. l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale** o della **partita IVA** e **per i cittadini Extra UE il permesso di soggiorno**; 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);
- III. qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore o al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento







*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

del saldo prezzo;

- IV. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il **certificato camerale o la visura camerale aggiornata almeno trenta giorni prima** della data dell'udienza, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, **il/i documento/i comprovante i poteri conferiti all'offerente** per la sottoscrizione dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale asta e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- V. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- VI. in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta dovrà essere allegata all'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Affidatario;
- VII. l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva
- VIII. l'offerente potrà 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; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- IX. **assegno circolare** intestato a "Liquidazione Groppi Telesio SRL" della somma pari almeno al 10% dell'importo offerto o alla diversa percentuale che sarà indicata dal curatore nel singolo bando/istanza di vendita, (a titolo di cauzione). Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
- 1.7. L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire apponendo la relativa marca da bollo sul modulo compilato.
- 2. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**
- 2.1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Curatore o del suo delegato al loro esame:
- 2.2. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà





*Dott. Michele Castriotta*

**Dottore Commercialista e Revisore Legale**

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

In ambo i casi si potrà procedere con l'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non fosse presente.

### **2.3. 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 che sarà così disciplinata:

- . le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad alla somma indicata nel bando di vendita;
- . allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

b) **nel caso di mancanza di adesioni alla gara** e di plurime offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura di tutte le buste ed il vaglio di ammissibilità di quelle ricevute, ovvero:

- 2.4.** Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo di € 2.000 (duemila), in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al miglior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore.
- 2.5.** 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.
- 2.6.** Al termine della gara verrà redatto un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario;
- 2.7.** Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al punto 3.6 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.
- 2.8.** Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

## DISPOSIZIONI COMUNI ALLE VENDITE

### **3. Trasferimento del bene**



*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1631002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com

michele.castriotta@pec.it

- 3.1. Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito notarile.
- 3.2. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, nel termine indicato dall'ordinanza di vendita o in mancanza nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione feriale.
- 3.3. La vendita è soggetta ad IVA alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse modalità previste per il saldo prezzo.
- 3.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine indicato nel bando di vendita ed al 4.2 che precede, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

#### **4. Principali condizioni di vendita**

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

- 4.1.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
  - 4.1.2. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
  - 4.1.3. Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.
  - 4.1.4. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.
  - 4.1.5. Il curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII;
- 4.2. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per





*Dott. Michele Castriotta*

Dottore Commercialista e Revisore Legale

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 – Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, nonché i compensi dovuti ad UNA ed IVG (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Il costo dell'atto notarile è a carico dell'acquirente.

## **5. Avvertimenti e disposizioni generali**

- 5.1.** Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;
- 5.2.** Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.
- 5.3.** Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.
- 5.4.** Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.
- 5.5.** Il Giudice delegato, ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

## **6. Pubblicazione e pubblicità**

**6.1.** La pubblicità sarà effettuata secondo le modalità:

- 6.1.1. Pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- 6.1.2. Pubblicazione sui siti internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma – [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) –
- 6.1.3. Altri mezzi pubblicitari scelti dal curatore ed indicati nel programma di liquidazione;

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





*Dott. Michele Castriotta*

**Dottore Commercialista e Revisore Legale**

Strada Giuseppe Garibaldi, 12 - Parma

0521-1681002 328-0864184

michelecastriotta89@gmail.com michele.castriotta@pec.it

- 6.3.** Tra il compimento di dette formalità e la data fissata per il deposito delle offerte, dovrà trascorrere un termine non inferiore a giorni 30;
- 6.4.** L'avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c.;
- 6.5.** Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento UE n. 679/2016.

### **7. Foro competente**

- 7.1.** Per ogni e qualsiasi controversia relativa all'avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa sarà competente in via esclusiva il foro di Parma.

Parma 02 agosto 2024

Il Curatore  
Dott. Michele Castriotta

