

ISTANZA N. 032  
17/10/2024

Descrizione: Vendita immobile (garage in Collecchio)

Procedura: TEXO S.R.L. 25/2024 Nr

Tipologia Procedura: Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Dott. Matteo Saccani

Comitato creditori: Della Rovere Maria Per Riccardi Giuliana  
Fontana Gabriele  
POMPEI GIANLUIGI



**AL TRIBUNALE DI PARMA**  
**Sezione Liquidazioni giudiziali**

**Liquidazione Giudiziale: TEXO S.R.L.**

**n° 25 anno: 2024**

**Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi**

**Curatore: Dott. Matteo Saccani**

**lg25.2024parma@pecliquidazionigiudiziali.it**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**

Egr. Sig. GD

Dott. Enrico Vernizzi,

Il sottoscritto Dott. Matteo Saccani, curatore della liquidazione giudiziale in epigrafe, deposita la seguente

**ISTANZA**

- il programma di liquidazione è stato approvato dal Comitato dei Creditori e che la S.V. Ill.ma ne ha autorizzato gli atti conformi;
- in conformità al suddetto Programma è stato elaborato l'avviso di vendita di seguito riportato di cui si chiede l'approvazione e l'autorizzazione alla successiva vendita

Con la massima osservanza

Parma, li 17/10/2024

Il Curatore

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TEXO S.R.L.**

**" R.G. 25/ 2024**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto, dottor \_\_\_\_\_, notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore dottor Matteo Saccani, a ciò autorizzato dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi del 7 luglio 2024 con sottoposizione del programma di liquidazione al comitato dei creditori da questi approvato in data 8/17 luglio 2024, ed in forza di istanza autorizzata dal medesimo Giudice in data 28/09/2024, rende noto che sono pertanto stati posti in vendita i seguenti beni:

descrizione degli immobili

**LOTTO N. 1**

Indirizzo:

**Comune di Collecchio alla via Bertucci n. 2.**

Diritto reale e immobile:

**La piena proprietà** di autorimessa posta al piano terra ed adibita a magazzino, delimitata su tre lati da pareti in muratura e sul lato prospiciente il cortile da un serramento vetrato con porta d'ingresso vetrata.

Estremi catastali:

Nel **Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio (PR) foglio 28, particella 972, sub. 6**, Via Aldo Bertucci n. 2, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq., superficie catastale totale mq. 25, rendita euro 79,59.

Confini:

L'autorimessa confina a nord con ragioni di terzi, ad est con cortile comune e ragioni di terzi, a sud con cortile comune, ad ovest con ragioni di terzi.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima, come risulta dalle informazioni reperite dal presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 46/2001 e successivo permesso di costruire in sanatoria n° 604/2004 per le difformità dalla C.E. 46/01 e successive varianti.
- Permesso in sanatoria autorizzato dal Dirigente Nemorini arch. Claudio in data 22.2.2005 dopo pagamento dei contributi inerenti al permesso in sanatoria.

Il certificato di conformità edilizia è stato rilasciato in data 9-1-2006 con il n° 2002/55, tale certificato comprende il parere favorevole di agibilità del Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna in data 21-12-2005. Prot. 116129. (sportello unico imprese di Traversetolo).

Conformità urbanistica edilizia e catastale:

Il perito, nel sopralluogo effettuato in data 3-06-2024 ha registrate le seguenti difformità edilizie:

**1) Difformità planimetriche:** la pianta dell'immobile autorizzata presenta una forma rettangolare regolare avente dimensioni interne 4,8x 4,37m per una superficie calpestabile di 20,97 m<sup>2</sup>; dal rilievo effettuato dal perito, la forma dell'immobile è rettangolare con dimensioni interne 4,18x4,16 m<sup>2</sup> a cui si devono sottrarre due sporgenze murarie poste sulla parete posta di fronte all'ingresso vetrato aventi dimensione di 1,07x0,3 m e 0,42x0,26 m per una superficie calpestabile netta di 16,95 m<sup>2</sup>

**2) Difformità altimetriche:** nei disegni autorizzati è dichiarata una altezza netta interna di 2,15 m, mentre nella planimetria catastale è dichiarata una altezza interna di 2,3 m.; dal rilievo effettuato dal perito, l'altezza interna netta risulta essere pari a 2,68 m +/-2cm.

In riferimento alla L.R 23/2004 s.m.i. ed alla circolare regionale PG.2018.0410371 del 5/06/2018, le difformità riscontrate si possono riferire all'art 19-bis della L.R 23/2004 smi riguardante le "Tolleranze" e possono essere considerate difformità non rilevanti e quindi non essere considerate un illecito edilizio. Si deve tener presente che l'immobile è stato ricavato dalla centrale termica dell'ex cinema Verdi con successivi cambiamenti di destinazione d'uso. In fase di esecuzione dei lavori riferiti al permesso di costruire 46/2001 le dimensioni interne sono state ridotte per cause che il perito non ha potuto verificare. Quanto alla regolarità catastale, le differenze geometriche riscontrate fra quelle autorizzate e quelle rilevate richiedono, secondo il giudizio del perito, la necessità di aggiornare la planimetria catastale anche al fine di un corretto pagamento delle imposte sugli immobili.

Per ulteriori informazioni, si rinvia integralmente a quanto riportato in perizia.

Stato di occupazione:

Il locale risulta occupato in forza di contratto di locazione in scadenza al 31 gennaio 2025, termine che non richiede disdetta anticipata, ad un canone mensile di euro 85,00.

~~~

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno ed all'orario che da questi verrà fissato --- nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-**



992602 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)), nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate:

### 1.1. Condizioni generali di vendita

- 1.2. 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.
- 1.6. 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.
- 1.7. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, 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.

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

Il prezzo base è stabilito come segue:

**Lotto 1: Euro 12.000,00 (dodicimila/00);** sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 9.000,00 (novemila/00); la vendita sarà IVA esente o soggetta ad IVA su opzione del Curatore o alle altre imposte dovute per legge al momento della vendita.

- 2.1. 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 altresì 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.
- 2.2. Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta di vendita. Una volta depositata, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.
- 2.3. 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.
- 2.4. Trattandosi di vendita analogica, le offerte dovranno essere presentate depositandole in una busta chiusa, presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (siti in Parma, Strada Mazzini n. 2, ed aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00),



compilate secondo il fac-simile disponibile presso il medesimo Ufficio o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)); sulla busta 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.

2.5. 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.

2.6. 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 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 "**TEXO SRL IN LIQ. GIUDIZIALE**" della somma pari almeno al 10% dell'importo offerto (a titolo di cauzione). Tale importo sarà trattenuto in caso di



decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

2.7. 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.

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

3.1. 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:

I. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

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

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

IV. 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 €. 500,00 (cinquecento/00);

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

- 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.;

b) nel caso di mancanza di adesioni alla gara l'aggiudicazione avverrà a favore della maggiore offerta ed in caso 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.

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;

3.2. 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, l'aggiudicazione si considera definitiva.

3.3. Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

### **4. Trasferimento del bene**

4.1. Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito notarile.

4.2. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, nel termine di 60 giorni dall'aggiudicazione,

4.3. La vendita è soggetta alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse



modalità previste per il saldo prezzo.

4.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine di 60 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

## 5. 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. Ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, "Il Giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito."

~~~

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Matteo Saccani tel. 0521-239008; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR) Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, ottobre 2024

*Il notaio delegato*



LETTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE,  
Visto l'art. 213 comma VII CCII  
SI AUTORIZZA LA SOTTOPOSIZIONE AL COMITATO DEI CREDITORI  
PER L'APPROVAZIONE.  
IL GD Dott. Enrico Vernizzi

07/07/2024

ISTANZA N. 014  
26/06/2024

Procedura: TEXO S.R.L. 25/2024 Nr  
Tipologia Procedura: Liquidazione Giudiziale  
Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi  
Curatore: Dott. Matteo Saccani  
Comitato creditori: Fontana Gabriele  
POMPEI GIANLUIGI  
RICCARDI GIULIANA





AL

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**Sezione Procedure concorsuali**

Liquidazione Giudiziale: **TEXO S.R.L.**  
n° **25** anno: **2024**  
Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**  
Curatore: **Dott. Matteo Saccani**  
lg25.2024parma@pecliquidazionigiudiziali.it

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**  
(art. 213 CCII)

**Ill. mo sig. Giudice Delegato**

Io scrivente, Dott. Matteo Saccani, nella qualità di Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale suindicata

**premesse**

che, ai sensi dell'art. 213, comma 7 CCII, entro sessanta giorni dalla redazione dell'inventario e in ogni caso non oltre centocinquanta giorni dalla sentenza dichiarativa dell'apertura della liquidazione giudiziale, il Curatore predispose un programma di liquidazione che trasmette al Giudice Delegato, il quale ne autorizza la sottoposizione al comitato creditori per l'approvazione;

con la presente, lo scrivente sottopone alla s.v. ill.ma il seguente

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

**1. Atti necessari per la conservazione del valore dell'impresa.**

**1.1. Esercizio dell'impresa.**

Texo Srl svolgeva principalmente nel settore delle infrastrutture di gasdotti l'attività di progettazione e direzione lavori, nonché l'assunzione degli incarichi di responsabile della sicurezza nei cantieri. L'attività d'impresa risultava cessata alla data della sentenza di liquidazione giudiziale.

Non sono stati ravvisati, né si ravvisano i presupposti per l'esercizio dell'impresa per le seguenti ragioni: mancanza di forza lavoro attiva, essendo alla data della sentenza di liquidazione giudiziale tutti i dipendenti cessati, fatta salva una dipendente in congedo di maternità (che ha recentemente presentato le dimissioni, di cui attende la convalida da parte dell'Ispettorato del Lavoro, il cui contratto risulta a oggi sospeso ai sensi dell'art. 189 CCII); mancanza di una localizzazione in cui svolgere l'attività, essendo i contratti di locazione tutti cessati e i beni in custodia presso altra società; mancanza di contratti in corso di esecuzione, fatto salvo un unico contratto di appalto per la direzione lavori di cantiere per un cliente minore (il quale risulta automaticamente sciolto ex. Art.186, c.1, prima parte); impossibilità di acquisizione di nuove commesse del cliente Snam Spa in seguito alla sospensione della qualifica di fornitore accreditato già dall'inizio dell'anno 2023 per un sinistro accaduto in un cantiere (Va precisato che Snam rappresentava di fatto l'unico cliente, alla luce del



fatturato, e che l'impossibilità di partecipare alle gare per l'acquisizione di nuove commesse ha minato la capacità di prosecuzione dell'attività d'impresa).

## **1.2. Affitto dell'azienda.**

Non sono stati ravvisati, né si ravvisano i presupposti per l'affitto dell'azienda o del ramo d'azienda per le seguenti ragioni: è stata constatata l'assenza di un'azienda così come definita dall'art.2555 C.C. e sono stati rinvenuti solo beni mobili, immobili e crediti, i quali saranno ceduti secondo le modalità di seguito indicate.

## **2. Possibilità e le modalità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami, di beni o di rapporti giuridici individuabili in blocco .**

### **2.1. Possibilità e le modalità di cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami.**

Per quanto sopra esposto non risulta possibile la cessione unitaria dell'azienda o di singoli rami, in quanto ne è stata constatata l'assenza.

### **2.2. Possibilità e le modalità di cessione unitaria di beni.**

I beni non potranno essere ceduti unitariamente in quanto dislocati sul territorio nazionale e non sono caratterizzati da unitarietà. Si tratta, infatti, di arredi e macchine elettromeccaniche da ufficio, attrezzatura di cantiere, automobili e un garage. Questi, in particolare, sono principalmente localizzati in Fano (PU), in parte in Collecchio (PR) e alcuni beni minori risultano singolarmente affidati a un ex dipendente di Bari e a una ditta di Sesto Fiorentino, come si evince dal verbale di inventario del 21 maggio 2024.

Nel verbale d'inventario del 22 maggio 2024, va precisato, non sono stati inclusi alcuni beni risalenti di modestissimo valore (un pc laptop, due stampanti multifunzione), i quali sono presenti in contabilità, ma non sono stati rinvenuti in quanto affidati a un ex dipendente il cui contratto di lavoro risulta cessato da anni. Con l'approvazione del presente Programma di Liquidazione il sottoscritto si riterrà autorizzato all'abbandono di tali beni.

## **3. Beni immobili**

### **3.1. I beni immobili acquisiti alla liquidazione giudiziale sono quelli di cui all'elenco che segue**

Un unico bene immobile con classificazione catastale C6 (garage), foglio 28, particella 972, sub 6, ubicato nel comune di Collecchio alla via Bertucci n.23.2. Criteri e modalità di liquidazione. Tale bene è stato valutato di €12.000,00 dallo stimatore Ing. Fulvio Grignaffini. L'immobile è attualmente concesso in locazione e occupato dal conduttore Circolo Fenale il Colle, con contratto in scadenza nel mese gennaio 2025.

Ai fini della vendita si procederà con le modalità di seguito descritte, procedendo a incaricare congiuntamente l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e l'Ufficio Notarile Associato quali soggetti specializzati (la cui proposta è allegata e il sottoscritto sarà autorizzato alla relativa sottoscrizione a seguito dell'approvazione del presente Programma di Liquidazione).

**- La tipologia di vendita sarà analogia, nei termini di seguito riportati.**



- 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.

- l'immobile risulta occupato con titolo opponibile al fallimento (contratto di locazione registrato in cui la procedura è subentrata automaticamente ai sensi del CCII) con termine previsto in data 31/01/2025.

- Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII, l'offerta non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito.

- La tipologia di vendita sarà analogica. Ai sensi dell'art. 216 c. 4 CCII si prevede il ricevimento di offerte in modalità analogica in quanto per la tipologia di immobili posti in vendita, per la loro ubicazione, per gli interessamenti informali ad oggi ricevuti dal Curatore da parte di privati ed associazioni, la sola vendita telematica risulterebbe pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura concorsuale. Il bene in questione è, infatti, un garage nel centro abitato di Collecchio (PR), collocato nel perimetro di un condominio recintato e non accessibile dalla pubblica strada. Si ritiene che gli interessati all'acquisto possano essere unicamente gli abitanti del condominio e dei condomini limitrofi. A oggi sono state ricevute richieste di informazioni solo da questi soggetti.

- Gli interessati a partecipare alla gara e formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto dovranno indicare le **complete generalità dell'offerente**, l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia o dell'unione civile (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (eventualmente anche all'udienza) **certificato (o visura) aggiornato a non oltre 30 giorni della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**.

- L'offerente potrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di detta dichiarazione, 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, con la precisazione che tali tempi e modalità potranno essere solo migliorative per la Procedura.

- Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 500,00 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 (come da conteggi provvisori che verranno tempestivamente trasmessi dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovranno essere versati tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che il Curatore indicherà al delegato per



essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore del prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita), a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "TEXO SRL IN LIQ. GIUDIZIALE", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

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

- Le vendite e gli atti di liquidazione potranno prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; saranno applicabili, in questo caso ed in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo, 585 e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.

- In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c.).

- Tutte le spese inerenti alla vendita 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.

- La restituzione della caparra ai soggetti non risultati aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario (con addebito all'offerente delle relative spese) entro 5 giorni (lavorativi) successivi al termine della gara o, in caso di vendita analogica, all'esito della gara.

#### **- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.**

- A seguito del trasferimento dei beni le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile verranno cancellate ex art. 217 comma 2 CCII a cura e spese della Procedura 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, per le due vendite successive, un diverso prezzo-base in misura inferiore fino al 25% 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. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo base potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

- Il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura che rispettino i predetti limiti di ribasso e siano ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

- Si presumerà manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non abbia fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il Curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi.



- Il Curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, potrà non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni con le modalità previste dall'art. 213 del CCII, anche prima dell'esperimento di 6 tentativi, se l'attività di liquidazione appaia comunque manifestamente non conveniente.

- I beni saranno consegnati agli acquirenti soltanto dopo l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e della commissione (e nel caso di beni registrati le spese relative al trasferimento di proprietà saranno a cura dell'aggiudicatario); ai fini dell'art. 1193 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata (compresa la caparra) sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo.

- All'esito delle vendite:

= l'U.N.A. provvederà a predisporre la nota per la liquidazione dei propri compensi a carico dell'aggiudicatario sulla base del proprio relativo tariffario per le attività svolte;

= l'IS.VE.GI. predisporrà la nota per la liquidazione dei propri compensi sulla base del proprio relativo tariffario per l'attività di custodia, assistenza alla vendita e pubblicità alla vendita a carico dell'aggiudicatario e della procedura secondo quanto concordato;

= il Curatore provvederà a informare il Giudice delegato (e il comitato dei creditori se nel frattempo nominato) dell'esito della procedura di vendita di ciascun bene immobile entro 5 giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

- L'IS.VE.GI viene incaricato della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, sul sito Internet [www.ivgparma.it.com](http://www.ivgparma.it.com) e su eventuali altri siti ritenuti opportuni. Si ritiene di incaricare anche della pubblicità sul quotidiano locale **Gazzetta di Parma**, vista qualità e localizzazione del bene, **per il solo primo tentativo di vendita**.

- Il Curatore provvederà alla pubblicazione, se ritenuto, sul portale dei fallimenti [www.fallimenti-parma.com](http://www.fallimenti-parma.com).

- **Tali pubblicazioni sono da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita.** Il termine può essere ridotto esclusivamente nei casi di assoluta urgenza.

- L'IVG viene inoltre incaricata dell'assistenza alla vendita ai sensi dell'art. 216 c. 6 CCII.

- All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati che avranno facoltà di farsi sostituire, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi così come meglio dettagliato nell'allegata proposta congiunta UNA/IVG, con applicazione delle relative tariffe.

### 3.3 Tempistiche della liquidazione dei beni

- L'attività di liquidazione dell'attivo avrà inizio a seguito dell'approvazione del presente programma e, comunque, entro dodici mesi dall'apertura della procedura avrà luogo il primo esperimento di vendita dei beni e, pertanto, entro il 23 aprile 2025, salvo che il Giudice delegato, con decreto motivato, non ne autorizzi il differimento.

- Il termine per il completamento della liquidazione non eccederà i cinque anni dal deposito della sentenza di apertura della procedura e, pertanto, la liquidazione sarà completata entro il 23 aprile 2030, salvo che non si manifesti un'eccezionale complessità delle predette attività tali che questo termine sia differito a sette anni dal Giudice delegato.



Si presume manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non ha fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi.

### 3.4 Modalità della vendita analogica

\*\*\*

**Il Notaio incaricato, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 102 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)) il giorno da questi indicato, darà luogo alla vendita analogica degli immobili sopra descritti, nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;**

**il prezzo base è stabilito come segue:**

**Lotto 1: Euro 12.000,00**

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori **fino ad un quarto del prezzo base** sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 9.000,00;

con **rilancio minimo di Euro 500,00 (cinquecento).**

**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 altresì 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 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 dell'Ufficio Notarile Associato 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 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 "TEXO SRL IN LIQ. GIUDIZIALE" della somma pari almeno al 10% dell'importo offerto (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;
- 2.3. 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 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.

#### **2.4. 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 €. 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;
- 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.;

b) nel caso di mancanza di adesioni alla gara l'aggiudicazione avverrà a favore della maggiore offerta ed in caso 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.

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;

**2.5.** 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, l'aggiudicazione si considera definitiva.

**2.6.** Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

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

**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 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 di 120 giorni, 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;
- 4.1.6. sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, 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.** Ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, "Il Giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito."



## **4. Beni mobili e mobili registrati.**

### **4.1. I beni mobili inventariati**

Sono stati inventariati arredi e attrezzature elettromeccaniche di ufficio, attrezzature da cantiere e due automobili (la descrizione e fotorilevazione di questi è compresa nei verbali di inventario). E' stato incaricato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma per la custodia in caso di consegna e la stima dei beni, nonché, nel caso di approvazione del presente Programma di Liquidazione, della vendita dei beni mobili. Gli autoveicoli sono già stati acquisiti, mentre arredi e attrezzature sono ancora depositati presso le localizzazioni di Collecchio e Fano, la custodia di questi è in capo ai legali rappresentanti di TEXO. A oggi non è ancora stata depositata la stima dei beni.

### **4.2. Criteri e modalità della liquidazione.**

Si procederà tramite procedure competitive secondo l'art. 216 CCII, secondo comma, affidando l'esecuzione al commissionario Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma attraverso la piattaforma <https://ivgparma.fallcoaste.it> (secondo il regolamento in essa pubblicato) con le seguenti modalità:

- vendita all'incanto sia in lotto unico, che per singoli lotti, con partenza dal prezzo di stima;
- qualora il primo incanto andasse deserto, proseguire con un successivo esperimento con riduzione del 20% (con durata della gara fissata in giorni 15 ed inizio della seconda gara telematica entro 7 giorni lavorativi dal termine della precedente);
- se infruttuosi o per tutto quanto invenduto, vendita a mezzo commissionario "al miglior prezzo" (con durata della gara fissata in giorni 15 e dovrà avere inizio entro 7 giorni lavorativi dal termine della precedente);
- che l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma provveda alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ai sensi dell'art. 490 c.p.c.;
- qualora persista l'inidoneità della piattaforma <https://ivgparma.fallcoaste.it> a gestire le vendite di beni mobili attraverso la presentazione delle offerte tramite il Portale delle Vendite Pubbliche, si autorizza il Commissionario ad utilizzare la piattaforma già in uso presso lo stesso per tutte le attività previste dalla presente istanza che non possono essere adempiute tramite PVP;

### **Costo stimato della liquidazione:**

resteranno a carico della procedura i costi di pubblicità della vendita e l'onorario di IVG Parma per stima e custodia dei beni.

### **4.3. Termine entro il quale avrà inizio la liquidazione e termine entro il quale sarà completata**

Le operazioni di liquidazione avranno inizio con l'approvazione del presente programma e si prevede avranno termine entro due anni dall'inizio della procedura, salvo imprevisti.



## 6. Crediti

Il sottoscritto in data 09/05/2024 ha provveduto alla nomina dell'Avv. Roberto Carnevali (c.f. CRNRRT60M15L346O) con studio in Parma in Piazzale Macina n. 3, quale legale della Procedura. Tale nomina sarà di ausilio alla Procedura secondo le seguenti modalità. Per le azioni di recupero crediti il sottoscritto provvederà a inviare una prima richiesta di pagamento. Nulla ricevendo, sarà cura del Legale inviare un sollecito. In mancanza di riscontro al Legale entro congruo termine, il sottoscritto provvederà a chiedere autorizzazione al Giudice Delegato per stare in giudizio con il patrocinio del Legale. Nel caso di proposta di transazione sarà cura del Legale assistere il Curatore nelle varie fasi, sino alla sottoposizione della proposta agli organi della procedura per la relativa approvazione. In caso di irreperibilità, mancato riscontro o impossibilità di raggiungere un accordo transattivo con il debitore, si chiede fin d'ora l'autorizzazione all'abbandono dei crediti il cui valore è inferiore o uguale a €1.000,00 e, inoltre, all'abbandono dei crediti per i quali il recupero non risulti economicamente conveniente a seguito di ricostruzione patrimoniale del debitore. Si chiede fin d'ora l'autorizzazione all'abbandono dei crediti erariali ante procedura che dovessero risultare compensabili con debiti erariali ai sensi del CCII e dei crediti erariali post procedura che dovessero residuare a seguito del riparto finale.

Alla data odierna la situazione dei **crediti commerciali** è rappresentata nella seguente tabella:

Crediti Vs Clienti	€
Incassati	37.571,70
Fatturati da incassare	218.771,32
Ritenute a garanzia non scadute	93.849,92
Non fatturati da incassare	391.111,28
<b>Totale</b>	<b>741.304,22</b>

**I crediti non ancora fatturati** riguardano principalmente il cliente Snam. La fatturazione potrà essere completata solo a seguito dell'emissione dei relativi codici da parte dei clienti.

Texo Srl ha svolto attività nei confronti del cliente Snam per un importo stimato di €375.072,15 ancora da fatturare. L'emissione delle fatture potrà avvenire solo a seguito della validazione da parte di Snam delle contabilità redatte, presentate e da presentare da parte di Texo su un apposito portale web. La validazione della contabilità è un processo complesso in cui Snam potrà sollevare rilievi, chiedendo rettifiche o precisazioni, che dovranno essere lavorate in tempi brevi. L'attività in questione richiede competenze specifiche e un'adeguata formazione. La sig.ra Michela Spadoni, ex dipendente Texo, potrebbe rappresentare il soggetto idoneo a tale incarico e il Comitato Creditori ha già provveduto a autorizzare il Curatore alla sua assunzione. La sig.ra Spadoni, che ha già svolto in passato la su indicata attività, si è resa disponibile a essere assunta dalla Procedura. L'assunzione è prevista part time a tempo determinato per n.60 giorni e potrà essere prorogata in caso di necessità. La sig.ra Spadoni svolgerà l'attività presso il proprio domicilio. Gli emolumenti, i contributi e gli oneri connessi al periodo di lavoro della dipendente saranno pagati in prededuzione (ossia prima di tutti gli altri debiti) alla maturazione con il ricavato della procedura concorsuale. Gli adempimenti in materia lavoro saranno curati dal Consulente del Lavoro Dott. Gianluca Granelli, C.F. GRN-GLC73D12G337A, con studio in Parma viale Fratti 24, il cui preventivo è già stato sottoposto al Comitato Creditori, che ne ha successivamente autorizzato l'incarico.

**Le ritenute a garanzia** riguardano ritenute all'8% sull'imponibile, operate da Snam sulle fatture pagate. Tali ritenute saranno in ultimo sbloccate, come contrattualmente previsto, solo dopo i primi



tre mesi del 2026. Saranno assoggettate a ritenuta anche le fatture ancora da emettere e tali importi, dunque, subiranno il differimento del relativo incasso (dodici mesi dalla data della fattura + tre mesi).

**I crediti fatturati da incassare** riguardano interamente Snam e la procedura è in attesa del relativo incasso.

### **Valutazione dei Crediti Potenziali**

L'Avv. Carnevali procederà alla verifica di alcune differenze contabili relative all'attività svolta nei confronti del cliente Snam, che si quantificano in euro 243.088,25, per valutare l'opportunità di proporre azione giudiziale da definirsi a tutela dei creditori.

#### **6.1. Termine entro il quale avrà inizio l'attività di recupero e termine entro il quale sarà completata**

L'attività di recupero crediti è già iniziata e se ne prevede il completamento, salvo imprevisti, entro i cinque anni dalla sentenza.

---

Tutto ciò premesso,

#### **Chiede**

che la S.V. ill.ma Voglia autorizzare la sottoposizione del su-esteso programma di liquidazione al Comitato dei creditori per la sua approvazione.

Con la massima osservanza.

Parma, 26/06/2024

Il Curatore  
**Dott. Matteo Saccani**

