

27/02/2024

Dott.ssa Savi Elisa
Dottore Commercialista
Revisore Contabile
Via Botteri 3 – 43122 Parma
Tel. 0521/273773
PEC: elisasavi@legalmail.it

TRIBUNALE DI PARMA
CANCELLERIA FALLIMENTARE
FALLIMENTO DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE
G.D. DOTT. ENRICO VERNIZZI
REG FALL n. 37/2022

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI CON MODALITÀ
EX L. 6/2015, COME DA CODICE DI PROCEDURA CIVILE, CON POSSIBILITÀ DI
ACCETTARE OFFERTE INFERIORI AL PREZZO BASE SINO AL 25%**

Eccellentissimo sig. Giudice Delegato,
il sottoscritto Curatore del Fallimento in epigrafe, premesso che:
la Procedura è proprietaria di:

n. 2 posti auto siti nell'area condominiale in via Luigi Einaudi:

- Foglio 70 particella 717 sub. 31
- Foglio 70 particella 717 sub. 32

**n. 1 terreno edificabile sito nel Comune di Fidenza (PR) via Monsignor Francesco Stringhini
in località Coduro, zona sud est del centro cittadino.**

Dai controlli eseguiti dal Perito incaricato, i mappali risultavano frazionati e non ancora accatastati al Catasto Fabbricati. Si è proceduto secondo l'iter e successivamente alla stima del bene.

Le aree sono inserite nel comparto edificatorio in corso di attuazione "I Gigliati", e identificati nel Catasto dei Fabbricati come segue:

- Foglio 59 Mapp. 1752 sub. 1, particella 2191, particella 2192, particella 2193, particella 2194, particella 2195 e particella 2196

**n. 2 posti auto siti nel Comune di Montechiarugolo (PR), all'interno di area condominiale in
via Giovanni Paolo II:**



- Foglio 27 particella 205 sub. 10
- Foglio 27 particella 205 sub. 11

In data 07.02.2024 il Geometra Barbieri Paolo ha predisposto le perizie sui beni immobili, depositate presso la Cancelleria, da cui risultano i valori estimativi di seguito riepilogati:

LOTTO 5

a) Posto auto in area condominiale sito in Fidenza via Luigi Einaudi

- **VALORE DI PERIZIA LOTTO 5: 3.500,00 Euro (euro tremilacinquecento/00)**

LOTTO 6

b) Posto auto in area condominiale sito in Fidenza via Luigi Einaudi

- **VALORE DI PERIZIA LOTTO 6: 3.500,00 Euro (euro tremilacinquecento/00)**

LOTTO 7

c) Terreno edificabile posto in via Monsignor Francesco Stringhini in località Coduro, zona sud est del centro cittadino, le aree sono inserite nel comparto edificatorio in corso di attuazione "I Gigliati".

- **VALORE DI PERIZIA LOTTO 7: 890.000,00 Euro (euro ottocentonovantamila/00)**

LOTTO 8

d) N. 2 Posti auto in area condominiale siti in Montechiarugolo via Giovanni Paolo II

- **VALORE DI PERIZIA LOTTO 8: 6.500,00 Euro (euro seimilacinquecento/00)**

Si propone di disciplinare la vendita dei cespiti individuati nei LOTTI 5,6,7,8 alle condizioni di seguito descritte.

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il sistema della vendita proposto può definirsi "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. È escluso il sistema di vendita telematica 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.).

2. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente istanza le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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).
3. 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 o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. I beni saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario); sono inoltre a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/ catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità;
5. Il prezzo base per le offerte è:
 - Lotto 5 **3.500,00 Euro (euro tremilacinquecento/00)**
 - Lotto 6 **3.500,00 Euro (euro tremilacinquecento/00)**
 - Lotto 7 **890.000,00 Euro (euro ottocentonovantamila/00)**
 - Lotto 8 **6.500,00 Euro (euro seimilacinquecento/00)**

Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.

6. la vendita sarà:

- soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA);/- soggetta ad Imposta di Registro;/- soggetta



ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) su opzione del Curatore o IVA esente in caso di mancato esercizio della relativa opzione; e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

7. L'asta si terrà innanzi al Notaio dott.ssa Figlioli Rosanna (incaricato dall'Ufficio Notarile Associato U.N.A., che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio), presso gli uffici siti in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2;
8. 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 depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it con indicazione esclusiva del nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta) 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 o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);
 - **assegno circolare intestato** a FALLIMENTO DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE della somma 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**; il regime patrimoniale della famiglia; nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, 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 aggiornato 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 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.

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

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

10. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

11. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:

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

in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;

in caso di pluralità di offerte:

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

- 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 2.000,00 (euro duemila)

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

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

- dell'entità del prezzo offerto;

- delle cauzioni prestate;

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

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

Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.



12. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
13. Il trasferimento dei beni avverrà, a mezzo atto notarile, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario, presso lo studio della Dott.ssa FIGLIOLI ROSANNA, con studio in Parma piazzale Salvo D'Acquisto n. 7, entro 60 giorni dall'avvenuto pagamento del saldo e di tutte le spese.
14. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato o dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che il 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.
15. 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 cpc, 176 e 177 att cpc).
16. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione pari al 2% per importi sino ad euro 500.000 e all'1% per l'eccedenza), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato calcolati in base allo scaglione in cui è inserito il prezzo di aggiudicazione, come da tabella richiedibile all'Ufficio, ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese dell'aggiudicatario, essendo piu' conveniente per la procedura.
17. In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.

Tutto quanto sopra con l'avvertimento che, entro 10 giorni dal deposito:

- **ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F.**, il curatore/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, c. I, L.F.**, il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore/Liquidatore dott. tel. 0521-; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Piazzale Arrigo Boito n. 1/1, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

□□□

- Le condizioni di vendita saranno pubblicate per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, a cura dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Parma, integralmente, quanto al Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito internet www.ivgparma.it e, ove ritenuto dal sottoscritto e a sua cura, sul sito internet del portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com;

- Nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, si potrà procedere con ulteriori tentativi di vendita, anche da prevedersi in sequenza e in un unico avviso di vendita ove ritenuto più conveniente e proficuo dal Curatore con un ribasso non superiore al 20% del prezzo base d'asta, invariate le modalità di vendita sopra riportate, e così:

2° esperimento di vendita

al prezzo base d'asta, Lotto CINQUE, - euro 2.800,00 (euro duemilaottocento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SEI - euro 2.800,00 (euro duemilaottocento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SETTE - euro 712.000,00 (euro settecentododicimila/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto OTTO - euro 5.200,00 (euro cinquemiladuecento/00) oltre imposte di legge;

3° esperimento di vendita

al prezzo base d'asta, Lotto CINQUE, - euro 2.300,00 (euro duemilatrecento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SEI - euro 2.300,00 (euro duemilatrecento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SETTE - euro 570.000,00 (euro cinquecentosettantamila/00) oltre



imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto OTTO - euro 4.200,00 (euro quattromiladuecento/00) oltre imposte di legge;

4° esperimento di vendita

al prezzo base d'asta, Lotto CINQUE, - euro 1.850,00 (euro milleottocentocinquanta/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SEI - euro 1.850,00 (euro milleottocentocinquanta/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SETTE - euro 456.000,00 (euro quattrocentocinquantaseimila/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto OTTO - euro 3.400 (euro tremilaquattrocento/00) oltre imposte di legge;

5° esperimento di vendita

al prezzo base d'asta, Lotto CINQUE, - euro 1.500 (euro millecinquecento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SEI - euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto SETTE - euro 365.000,00 (euro trecentosessantacinquemila/00) oltre imposte di legge;

al prezzo base d'asta, Lotto OTTO - euro 2.750 (euro duemilasettecentocinquanta/00) oltre imposte di legge;

- Ove a seguito di successivi tentativi di vendita i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva 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, invariate le altre modalità compatibili.

- 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.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto



FA ISTANZA

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita senza incanto degli immobili descritti in premessa, mediante la costituzione di n. 4 LOTTI, alle condizioni esposte nella presente istanza, affidando l'incarico all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e all'Ufficio Notarile Associato di Parma, per le rispettive attività dettagliate nella proposta allegata sub. 1.

Parma, 08/02/2024

Il curatore
Savi Elisa

IL COMITATO DEI CREDITO

Esaminata istanza di vendita predisposto dal Curatore:

Visto l'art 104 -ter L.F.

I.C.A. SRL

approva

data _____

firma _____

MBCREDIT SOLUTIONS SPA

approva

data _____

firma _____

ORTLES 21 SRL UNIPERSONALE

approva

data _____

firma _____

