

15/02/2024

## LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L. 3/2012

### TRIBUNALE DI PARMA

#### PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE N. 2/2021 R.G. G.D. Dott. Enrico Vernizzi

#### ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI IMMOBILI

#### CON MODALITA' COMPETITIVA

I sottoscritti avv. Daniela De Matteis, nata a Crema (CR) il 20/11/1956, con studio in Parma, in Via Goito n. 16, tel/fax 0521 235131, pec: [danieladematteis@pec.giuffre.it](mailto:danieladematteis@pec.giuffre.it) e avv. Simonetta Del Picchia, nata a Parma il 29/09/1960, con studio in Parma B.go del Parmigianino n. 16, tel 0521 533838 fax 0521 286031, pec: [simonetta.delpicchia@pec.giuffre.it](mailto:simonetta.delpicchia@pec.giuffre.it) entrambi iscritti all'Albo dell'Ordine Degli Avvocati di Parma, in qualità di liquidatori, nominati dal Giudice Delegato Dott. Vernizzi Enrico, nell'ambito della procedura di liquidazione del patrimonio nr. 2/2021 R.G. in epigrafe

#### premessò

- che nessuna osservazione è stata presentata al Progetto di Stato passivo comunicato ai creditori;
- che pertanto lo Stato passivo è stato approvato;
- che è stato aperto il conto corrente della procedura n. 2112263 presso l'istituto bancario Passadore Ag. di Via Dante – città –
- che in data 27.09.2021 il decreto di apertura della liquidazione è stato trascritto presso la Conservatoria dei RRII;
- che la Procedura intende ora procedere alla vendita del seguente ed unico bene immobile:
- **Abitazione di tipo signorile cat. A/1, posta al 1° Piano Scala A dello stabile condominiale sito in Fornovo Taro (PR) frazione Riccò Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 5** e censito al catasto Fabbricati del Comune di Fornovo Taro al Fg 6 Part. 315 sub 4 e sub 20 per la **cat. C/6** e composta da: ingresso-corridio, soggiorno, cucina, disimpegno notte, 2 bagni, due camere da letto e un ripostiglio, oltre 2 balconi; cantina e autorimessa al Piano seminterrato. Il tutto come meglio descritto nella **perizia estimativa del geom Riccardo Grignaffini** allegata.
- che i liquidatori hanno ricevuto dall'Istituto delle Vendite Giudiziarie il preventivo allegato con cui vengono dettagliate le attività da delegare all'Istituto delle Vendite Giudiziarie (pubblicità e assistenza alla vendita) e le attività da delegare all'Ufficio Notariale Associato (attività di vendita e predisposizione del decreto di trasferimento);
- che la vendita consiste del Lotto Unico sopra descritto cui è stato attribuito, con la perizia estimativa di cui sopra, un valore di € 102.000=

#### Si propone di disciplinare la vendita alle condizioni di seguito descritte:

1. Il sistema della vendita sarà quello della “vendita competitiva” senza incanto e richiama, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, per la singola vendita, se utilizzare



o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).

2. L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal geom. Grignaffini da intendersi come qui per intero richiamata e trascritta anche con riferimento alle indicazioni in tema di normativa sulla regolarità urbanistica. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
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. L'immobile sarà trasferito libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture 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/o catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere e responsabilità.
5. Il prezzo base per le offerte è di €. 102.000 (centoduemila).
6. La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
7. La vendita si terrà innanzi al Notaio (incaricato dall'Ufficio Notarile Associato U.N.A., che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio), presso gli uffici siti in Parma, Via 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 i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO suindicati, una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:
  - **modulo prestampato** predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'U.N.A.);
  - **assegno circolare intestato** a "CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO N. 2-2021" 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 di necessità il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri**; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente dovrà dichiarare la 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 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. Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire solo da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
  12. 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 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 sarà così disciplinata:
      - le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000= (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.



13. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
14. Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile a cura del notaio delegato alla vendita.
15. 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 o assegni circolari non trasferibili intestati a "CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO N. 11-2020", secondo le modalità che verranno indicate dai Liquidatori 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.
16. 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).
17. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.
18. 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.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi ai Liquidatori Avv. Daniela De Matteis tel. 0521-235131, Avv. Simonetta Del Picchia. 0521 -533838; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Via Mazzini n. 2, 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](http://www.ivgparma.it).

- 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 dai Liquidatori, con un ribasso sino al 25% del prezzo base d'asta, invariate le modalità di vendita sopra riportate. Il Curatore potrà consentire (oppure no) offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.



- I liquidatori sono autorizzati 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, e proposto, i sottoscritti

**FANNO ISTANZA**

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzati alla vendita dell'immobile descritto in premessa, mediante la costituzione di un unico LOTTO, con le modalità proposte nella presente istanza e/o con le modifiche ed eventuali integrazioni che il sig. GD ritenesse di dover apportare, affidando l'incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e all'Ufficio Notarile Associato di Parma, per le rispettive attività dettagliate nel preventivo allegato.

Si producono:

- 1) Progetto di Stato passivo inviato ai creditori con ricevute pec
- 2) Duplo di avvenuta trascrizione nei RRII
- 3) Preventivo IVG-UNA accettato
- 4) Perizia estimativa geom. Grignaffini

Parma lì 7.2.2024

I liquidatori

Avv. Daniela De Matteis

Avv. Simonetta Del Picchia

