

Tribunale Civile e Penale di Parma

CONCORDATO PREVENTIVO n.51/2013 RG

"V.A.I.R. Srl in Liquidazione"

G.D. Dott. Enrico Vernizzi

Commissario Giudiziale Dott. Gino Capelli

Comitato dei Creditori:

- Slawitz Avv. Giovanni;
- Rolli Dott. Giacomo;
- CA.RE.BO S.p.A.

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA

VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA COMPETITIVA

Illustri membri del Comitato dei Creditori,

il sottoscritto, Diego Pavone, Liquidatore Giudiziale della
procedura in epigrafe,

PREMESSO CHE

- con Decreto del giorno 10 dicembre 2014, depositato in data 30 gennaio 2015 e notificato allo scrivente in data 6 febbraio 2015, il Tribunale di Parma ha omologato il Concordato Preventivo proposto da **V.A.I.R. Srl in Liquidazione**, con sede legale in Medesano (PR), Via Cisa n.92 - Frazione Felegara;
- con il medesimo decreto il sottoscritto è stato nominato

Liquidatore Giudiziale;

- in ossequio al contenuto della proposta e del piano di Concordato ed in aderenza alle indicazioni contenute nel predetto decreto di nomina, ha prima d'ora provveduto alla cessione dei beni, delle giacenze e del ramo aziendale di titolarità della società, nonché all'incasso dei crediti commerciali ed infragruppo e alla vendita di quei beni che, sebbene di titolarità dei soci, sono stati da questi posti nella disponibilità della Procedura, onde favorire il buon esito del concordato e garantire un miglior soddisfacimento dei creditori;
- residua un unico bene in capo alla società, originariamente inserito nella trattativa volta a definire bonariamente il contenzioso che vedeva la società opposta alla società INTERDRIVE SRL ed oggi ufficialmente estinto (RG 371/2024 iscritto in data 07/02/2024 ed estinto in data 08/11/2024);
- trattasi in particolare di un appezzamento di terreno agricolo non pianeggiante, di superficie pari a circa 3.120 mq, posto nel Comune di Medesano, Località Ramiola, tra la Via Cisa e la ferrovia Fornovo Fidenza e già oggetto di perizia ai fini dell'allegazione alla proposta di concordato (cfr ALL.1); privo di vincoli e gravami è censito al catasto terreni del Comune di Medesano (**Foglio 68, particella 27, Qualità SEMINATIVO, Classe 2, Superficie mq. 3.120, Reddito Dominicale euro 18,53, Reddito Agrario euro 24,17**) ed è stato a suo tempo stimato al valore di euro 10.000,00 dal perito nominato Dott. Ing. Filippo Stumpo;

Tutto ciò premesso ed esposto,

CHIEDE

- in conformità al piano ed alla proposta di concordato omologati con decreto del Tribunale di Parma ed ai sensi dell'articolo 182

L.F., che codesto Spettabile Comitato dei Creditori voglia autorizzarlo all'esecuzione di un esperimento di vendita senza incanto del terreno in parola mediante la costituzione di un unico

lotto, numerato con numero 1, delegando alle operazioni di vendita il Notaio incaricato dall'U.N.A. - Ufficio Notarile Associato di Parma (il cui compenso sarà interamente pagato dall'eventuale aggiudicatario del bene in conformità alle tariffe applicate in convenzione con il Tribunale di Parma), con possibilità di procedere a due ulteriori tentativi di vendita con prezzo ribassato del 20% in caso di esito negativo della vendita ed in particolare con le modalità che di seguito si vanno a specificare:

I. L'immobile è posto 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 dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi

compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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.

II. Il prezzo base per le offerte è determinato come segue:

- Quanto al lotto n. 1, al valore risultante dalla perizia redatta dall'esperto stimatore, pari ad Euro 10.000,00 (diecimila);

III. L'immobile viene venduto 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 di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato;

IV. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita.

V. Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F..

VI. Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale 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 presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (in Parma, Strada G. Mazzini n.2) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato);

- assegno circolare intestato a **"V.A.I.R. S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo"** della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

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

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

VIII. 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 all'unico offerente;

in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 20% (venti 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 in favore del maggiore offerente, e la gara sarà così disciplinata:

. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 200,00 (duecento);

. 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.

IX. Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile, la cui stipula avverrà dopo il pagamento del corrispettivo, a cura e spese dell'aggiudicatario;

X. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a **"V.A.I.R. S.r.l. in liquidazione e concordato preventivo"** e depositati al notaio incaricato presso l'Ufficio Notarile Associato.

XI. Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione.

XII. Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura;

XIII. 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;

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

XV. Ai sensi dell'art. 108, c. 1, 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;

XVI. 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 operativi anche sui correlati www.astagiudiziaria.com e www.parma.astagiudiziaria.com) e dal sottoscritto, a sua cura, sul sito internet del portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com.

- di voler conseguentemente esprimere il proprio parere (positivo/negativo) trasmettendo al sottoscritto Liquidatore a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo:

cpo51.2013parma@pecliquidazioni.it

la seguente dichiarazione:

"Il/la sottoscritto/a ..., in qualità di membro nominato del Comitato dei Creditori del CP RG n. 51/2013 della società V.A.I.R. Srl in Liquidazione, letta l'istanza del Liquidatore Giudiziale per l'esecuzione di un esperimento di vendita del terreno ubicato nel Comune di Medesano, Località Ramiola al prezzo base di perizia e quindi pari ad euro 10.000,00, esprime il proprio parere ... (positivo/negativo) all'avvio della procedura nei modi e nei termini di cui alla domanda".

Con ossequio,

Fidenza, lì 23 gennaio 2025

Il Liquidatore Giudiziale

Dott. Diego Pavone

