

TRIBUNALE DI CREMONA
CONCORDATO PREVENTIVO "DISRAELI VITTORIO & FIGLI S.R.L. IN
LIQUIDAZIONE"
(38/2023 R.G.)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

Il Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Giaquinto, in esecuzione del programma di liquidazione visto dal Giudice delegato dottor Andrea Milesi in data 3 luglio 2024, e successiva istanza autorizzata dal Commissario Giudiziale e dal Comitato dei Creditori in data 13.06.2026 avverte che, in data 1° ottobre 2026, alle ore 15,30, presso la sede dell'Ufficio Notarile Associato di Parma sita in Parma, Strada Mazzini n. 2, avrà luogo la vendita senza incanto dei beni immobili descritti ai lotti nn. 1 e 2 del presente bando e con le modalità di seguito riportate:

~~~

**Lotto 1** – (individuato in perizia come lotto B)

Indirizzo

Comune di Sabbioneta (MN), via Europa.

Diritto reale trasferito e descrizione immobile

La piena e intera proprietaria di un compendio immobiliare per uso artigianale-industriale, esteso di 12.640 mq., costituito da una serie di capannoni affiancati, ad uso magazzino, nonché da un corpo elevato di un piano oltre il piano terreno in lato nord est, adibito ad uffici e mostra articoli, comprendente: al piano terreno, locali magazzino, locali tecnici e servizi e, al piano primo, ufficio, sala mostra, ripostiglio e servizi; il tutto con annessa circostante area cortilizia pertinenziale sulla quale insiste altresì, in lato ovest, un fabbricatto accessorio, adibito a deposito.

Confini

L'Immobile confina, nell'insieme, con: a nord via Europa; a est mappali 105, 102 e 9; a sud mappale 39; a ovest mappale 118.

Identificazione catastale

Quanto sopra descritto è distinto al Catasto di Sabbioneta come segue:

- Catasto Fabbricati

= foglio 42 mappale 77 sub. 301, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 2.397, superficie catastale mq. 2.475, rendita catastale Euro 3.837,64;

= foglio 42 mappali 77 sub. 303 – 90 sub. 302 (fra loro graffiati), categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 3.156, superficie catastale mq. 3.254, rendita catastale Euro 5.052,82;

= foglio 42 mappali 77 sub. 304 – 90 sub. 303 (fra loro graffiati), categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 2.013, superficie catastale mq. 2.055, rendita catastale Euro 2.287,19;

= foglio 42 mappale 90 sub. 304, categoria A/10, classe 3, vani 9, rendita catastale Euro 1.278,23;

= foglio 42 mappale 85, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 9, superficie catastale mq. 11, rendita catastale Euro 16,73;

- Catasto Terreni

= foglio 42 mappale 77, ente urbano di mq. 12.640;

= foglio 42 mappale 85, ente urbano di mq. 10.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Rispetto agli immobili sopra descritti, la cui costruzione è anteriore al 1° settembre 1967, il Perito ha individuato, nell'archivio edilizio, le seguenti pratiche (di cui le copie/stralci sono allegate al supplemento di perizia sotto la lettera B):

Concessione Edilizia 3054/80 del 04.07.1980 e Concessione Edilizia N° 3216/80 del 29.05.1981 per Variante, intestate inizialmente a Disraeli Giuseppe, poi volturate a Disraeli Vittorio & figli s.r.l., per nuova costruzione di capannoni ad uso magazzino e laboratorio,

in ampliamento di preesistente capannone (per il quale non risulta, in archivio comunale, nessuna pratica edilizia – verificati anche registri dal 1954). Trattasi delle porzioni verso la strada Statale.

Concessione Edilizia N° 1117/89 del 04.02.1989 e Concessione Edilizia N° 82/89 dell'11.08.1989 per variante, intestata a Disraeli Vittorio e Figli s.r.l., per ampliamento capannoni ad uso magazzino commerciale. Trattasi delle porzioni retrostanti.

Richiesta Agibilità del 12.02.1992 a seguito ampliamento capannoni (C.E. N° 1117/89 e variante c.s.), con relativi allegati, fra i quali l'accatastamento in aggiornamento.

Autorizzazione Edilizia N° 503/92 del 20.02.1992, intestata a Ditta Disraeli Vittorio per esecuzione di recinzione.

Comunicazione prot. 150/2014 ai fini C.P.I.

#### Conformità

In relazione ai titoli sopra citati, il Perito ha riscontrato che la superficie coperta è sostanzialmente conforme alle pratiche edilizie, ma ha sottolineato che manca una pratica che legittimi la trasformazione della porzione nord-est attualmente utilizzata come uffici e zona mostra e che è stata radicalmente modificata in relazione ai prospetti ed all'altezza (con inserimento solaio interpiano) rispetto a quanto risulta nelle citate Concessioni Edilizie. Risultano anche diverse distribuzioni interne, in particolare in merito alla zona servizi/spogliatoi retrostante la zona uffici. L'intervento di modifica di cui sopra, molto più recente rispetto agli interventi del 1992, è stato regolarmente censito nelle variazioni catastali depositate nel 2003 e modificative delle precedenti allegate alla richiesta di agibilità citata; è pertanto anomalo che per un intervento di questo tipo non sia stato regolarmente depositato idoneo titolo edilizio (che però, si ripete, non è stato trovato dal Perito, pur avendo richiesto tutte le pratiche esistenti; non è comunque insolito che per "errata collocazione" o altro non siano rintracciate pratiche seppur esistenti). Qualora, con ulteriori tentativi, non si riuscisse a reperire documentazione utile, occorrerà procedere con regolarizzazione tramite sanatoria, da concordare con gli Uffici comunali. In merito alla quantificazione delle spese occorrenti per le suddette eventuali regolarizzazioni, non è al momento possibile quantificarle, in quanto – a parte le spese tecniche per rilievo di dettaglio - la tipologia di eventuale pratica in sanatoria da redigere e le conseguenti oblazioni/oneri dipendono dalle indicazioni che daranno gli Uffici tecnici, tenuto anche conto delle ultime modifiche normative (cd. Salva casa) per le quali il Ministero sta redigendo, a più riprese, linee guida viste le molteplici criticità riscontrate. Detti importi, comunque, rientrano ampiamente nelle detrazioni effettuate dal perito per la stima dei beni.

#### Servitù

Con atto a rogito del notaio A. Cirani in data 6 aprile 1993 rep. n. 53938/10767, trascritto a Mantova il 3 maggio 1993 al n. 2263 reg. part., è stata costituita servitù perpetua di transito con persone e veicoli per accesso alla strada statale 420 tramite l'esistente passo carraio a carico del mappale 90 (attualmente corrispondente al mappale 77) e a favore della proprietà di cui ai mappali 9-102-103-105-106 e mappali originari 104-108 soppressi ed uniti al mappale 106 e mappali originari 107-109 soppressi ed uniti al mappale 103.

#### Stato di occupazione

Libero

~~~

- Lotto 2 – (individuato in perizia come lotto A)

Indirizzo

Comune di Casalmaggiore (CR), frazione Roncadello, via Federici n. 150

Diritto reale trasferito e descrizione immobile

Piena proprietà di complesso immobiliare con destinazione commerciale esteso di 8.195

mq., comprendente quattro capannoni affiancati elevati di solo piano terreno, ad uso magazzino, zona vendita ripostigli, archivio e servizi, nonché da un corpo elevato di un piano oltre il piano terreno, ad uso uffici e sale mostra; il tutto con annessa area cortilizia pertinenziale sui lati est, sud e ovest.

Confini

L'Immobile confina, nell'insieme, con: a nord mappali 726, 764 e 828; a est mappali 832 e 830; a sud mappali 866 e 683; a ovest mappali 54 e 764.

Identificazione catastale

L'Immobile è distinto al **Catasto di Casalmaggiore** come segue:

- Catasto Fabbricati, zona censuaria 2

= foglio 71 mappale 55 sub. 501, categoria D/8, rendita catastale Euro 13.319,40;

= foglio 71 mappale 55 sub. 502, categoria A/10, classe 1, vani 13, superficie catastale mq. 482, rendita catastale Euro 1.812,76;

= foglio 71 mappale 55 sub. 503, categoria C/1, classe 3, consistenza mq. 53, superficie catastale mq. 55, rendita catastale Euro 355,84;

- Catasto Terreni

= foglio 71 mappale 55, ente urbano di mq. 8.195.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Rispetto agli immobili sopra descritti, la cui prima costruzione è, in parte, anteriore al 1° settembre 1967, il Perito ha individuato, nell'archivio edilizio, le seguenti pratiche (di cui le copie/stralci sono allegate al supplemento di perizia sotto la lettera A):

Nulla Osta N° 80/1962, detta pratica, pur presente nell'elenco delle pratiche rilasciate, non è reperibile.

Nulla Osta N° 09/1965 del 03.02.1965, intestato a Disraeli Vittorio per la costruzione di "un capannone industriale"; trattasi della prima porzione nord dell'attuale capannone. In data 28.04.1966 il Prefetto della Provincia di Cremona ha concesso la licenza d'uso della costruzione.

Nulla Osta N° 64/1971 del 07.09.1971, intestato a Disraeli Vittorio per la costruzione di "capannone ad uso magazzino"; trattasi della terza porzione, partendo da nord, dell'attuale capannone. N.B. La seconda porzione è data per già esistente.

Nulla Osta N° 1/1973 del 09.02.1973, intestato a Disraeli Vittorio per costruzione capannone ad uso magazzino; è la porzione sud del capannone. In data 07.02.1974 il Prefetto della Provincia di Cremona ha concesso la licenza d'uso della costruzione.

Nulla Osta N° 82/1976 del 21.05.1976, intestato a Disraeli Vittorio, per ampliamento di capannone ad uso magazzino; in detta pratica era previsto un ampliamento sul lato ovest (retrostante il capannone), non realizzato.

Concessione Edilizia N° 173/1982 del 02.02.1983, intestata a Disraeli Vittorio e Figli s.r.l. per realizzazione di tettoia a ridosso dei capannoni.

Concessione Edilizia N° 68/1988 del 05.05.1988, intestata a Disraeli V. & Figli, per la costruzione di uffici con mostre e tettoie.

Concessione Edilizia N° 24/1989 del 06.03.1989, intestata a Disraeli V. & Figli, per la costruzione di uffici con mostra e tettoia, per variante in corso d'opera alla C.E. n.68/88 di cui sopra.

Conformità

In relazione ai titoli sopra citati, il Perito ha riscontrato che, ferma restando l'impossibilità di visionare il primo titolo edilizio citato, tenuto conto che non è stato individuato un titolo inerente la seconda porzione di capannone (forse quello non visionabile di cui sopra) e che comunque detta porzione è sempre stata indicata come esistente nei titoli edilizi successivi ed inerenti ampliamenti dell'esistente, tenuto conto inoltre dei vari sopralluoghi preliminari all'esame delle varie pratiche effettuati dai tecnici comunali, la consistenza degli immobili è sostanzialmente regolare. Sono state rilevate tuttavia alcune difformità prospettiche ed interne riguardanti: la distribuzione "blocco servizi" nella prima porzione di capannone, la distribuzione interna per creazione zona negozio nella seconda porzione, nonché modifiche distributive nella palazzina uffici e mostre. Inoltre non risultano certificati di agibilità/abitabilità/conformità edilizia nelle pratiche esaminate, oltre quanto riportato. La sostanziale congruità, è per il Perito da verificare in dettaglio e comunque vi è la presenza quantomeno di difformità distributive interne, con detrazione economica operata in quanto andranno considerate spese per regolarizzazioni catastali ed eventualmente urbanistiche. In merito alla quantificazione delle spese occorrenti per le suddette regolarizzazioni, non è al momento possibile quantificarle, in quanto, a parte le spese tecniche per rilievo di dettaglio ed accatastamento, la tipologia di pratica in sanatoria da redigere e le conseguenti oblazioni/oneri dipendono dalle indicazioni che daranno gli Uffici tecnici, tenuto anche conto delle ultime modifiche normative (cd. Salva casa) per le quali il Ministero sta redigendo, a più riprese, linee guida viste le molteplici criticità riscontrate. Detti importi, comunque, rientrano ampiamente nelle detrazioni effettuate dal perito per la stima dei beni.

Stato di occupazione

Libero

~~~~~  
Per una più completa descrizione dei beni si rimanda alla perizia di stima redatta della Geom. Marina Malori, già depositata presso la cancelleria del Tribunale di Cremona, disponibile anche sul sito Is.Ve.Gi. di Parma: [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it). Resta comunque a carico dell'offerente, ogni eventuale ulteriore verifica da effettuarsi sugli immobili, intendendosi, le perizie di stima indicative e non esaustive.

~~~~~  
MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA
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 dottor Carlo Maria Canali (che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio) nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 – procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 1° ottobre 2026, alle ore 15,30.

La vendita competitiva è disciplinata come segue.

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. Le operazioni di vendita sono delegate e si terranno presso l'U.N.A. di Parma, (il cui compenso sarà interamente pagato dall'aggiudicatario entro lo stesso termine previsto per il saldo prezzo e comunque entro l'atto di trasferimento), quelle di pubblicità e assistenza alla vendita, sono delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma (il cui compenso è: da Euro 10.000 a 1.000.000, il 2% calcolato sul prezzo di aggiudicazione e, da Euro: 1.000.001, lo 1% calcolato sul prezzo di aggiudicazione).

La vendita avverrà nella consistenza ed al prezzo base di seguito riportati:

Il prezzo base d'asta è:

Lotto 1, Euro 1.452.000 (unmilionequattrocentocinquantaemila);

Lotto 2, Euro 656.000 (seicentocinquantaseimila).

Non saranno ritenute efficaci le offerte inferiori al prezzo base sopra indicato.

Le vendite saranno effettuate secondo il regime iva/registro più favorevole alla procedura e che sarà comunicato all'aggiudicatario successivamente all'intervenuta aggiudicazione.

Tutti i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, **nell'attuale situazione urbanistica e**

catastale, a corpo e non a misura, esclusa ogni garanzia, con esonero della procedura da ogni responsabilità anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 C.C., liberi da iscrizioni pregiudizievoli a norma dell'art. 108 L.F., con i relativi costi di cancellazione dei gravami a carico degli aggiudicatari. Eventuali differenze di misura o difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.

~~~

#### A) DISCIPLINA DELLE VENDITE CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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.

#### A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<https://pst.giustizia.it>).
4. presa visione del Manuale delle "modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicato sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### A2 - MODALITA' POSSIBILI DI TRASMISSIONE DELLE OFFERTE

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Le buste devono essere depositate** (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito), **presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo**, (i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, il numero del lotto per cui è formulata l'offerta (Lotto n. 1 oppure Lotto n. 2, da apporsi sia nell'offerta che sul frontespizio della busta contenente l'offerta), la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. I moduli fac-simile per la presentazione di buste e offerte sono disponibili presso il medesimo Ufficio UNA o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it).

### Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del **Giudice tutelare**. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovranno essere prodotti il certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, o visura camerale, aggiornati a non più di 30 giorni *(dalla data di presentazione dell'offerta)*, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente e,

in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti);

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. o visura camerale, aggiornati a non più di 30 giorni *(dalla data di presentazione dell'offerta)* dai quali risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del Notaio incaricato;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;

- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo

<http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

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. Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 02.80030021 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale - intestato a "Conc. Prev. Vittorio Disraeli & Figli Srl", d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCLAA** o della **visura camerale**, aggiornati a non più di 30 giorni (*dalla data di presentazione dell'offerta*), dai quali risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta telematica sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- copia del **documento d'identità** in corso di validità del **codice fiscale dell'offerente**;

- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

- 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 delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA** o **visura camerale**, aggiornati a non più di 30 giorni (*dalla data di presentazione dell'offerta*) dal quale risulti la costituzione della stessa ed il documento comprovante i poteri conferiti all'offerente nonché copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
  - se offerta è presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di **autorizzazione del Giudice Tutelare**;
  - l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
  - se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
  - allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
  - idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2<sup>a</sup> comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca BPER Spa con IBAN IT IT19005638711403000049459724 intestato a "DISRAELI VITTORIO & FIGLI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"** con causale: **"Versamento cauzione"**; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
- ATTENZIONE:** l'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte;
- 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 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.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee (analogiche) esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; inferiori al prezzo base sopra stabilito; non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite.

- In caso di unica offerta pervenuta, pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 7° comma dell'art. 217 CCII.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica sincrona mista con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Notaio avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad Euro 10.000 (diecimila).** La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Notaio incaricato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.**

Al termine della gara verrà redatto dal Notaio incaricato 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.

Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al punto 3.6 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.

Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite dal Curatore utilizzando le medesime coordinate IBAN dai cui è pervenuto l'accredito, con addebito all'offerente delle spese per l'esecuzione del bonifico, nei tempi tecnici necessari senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuto interessi o corrispettivi.

#### A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita o nel tempo strettamente necessario, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo, delle imposte e delle spese, è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione, dedotto il solo deposito cauzionale già versato, e dovrà avvenire mediante deposito di assegni circolari n/t intestati a "Conc. Prev. Vittorio Disraeli & Figli Srl" presso lo studio del Liquidatore Giudiziale Dott. Giaquinto Alessandro sito in Parma in Viale Solferino n. 11 o a mezzo bonifico bancario alle coordinate IBAN della procedura: IT19005638711403000049459724

#### B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

B1 - Il trasferimento avverrà con **atto notarile** redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato dottor Carlo Maria Canali sito in Parma, Via G. Verdi n. 6, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dal Notaio incaricato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso BPER IBAN IT19005638711403000049459724 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura.

B4 - Le spese per compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

B5- 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 e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

#### C – CONDIZIONI GENERALI, GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

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.

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.

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.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura e spese della procedura.

Il Liquidatore 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.

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 (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dal notaio incaricato, dall'UNA e dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

Resteranno a carico della Procedura le sole spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti che saranno cancellate a sua cura.

#### D- AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI

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 vincoli sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, con decreto purgativo (la cui bozza sarà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato).

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.

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.

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.

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale del presente bando, della relazione peritale e dei relativi allegati;  
l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella documentazione suddetta.

Il Giudice delegato, nei casi previsti dall'art. 217, co. 1 CCII, può sospendere le operazioni di vendita.

Per maggiori informazioni contattare il Liquidatore Giudiziale Dott. Alessandro Giaquinto al n. 0521/258182 o via mail [alessandro.giaquinto@calamostudi.it](mailto:alessandro.giaquinto@calamostudi.it)

Dott. Alessandro Giaquinto.

