

UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO
Parma
Strada Mazzini n. 2
Tel. 0521.992602 (int. 1)
Fax 0521.293620

procedureconcorsuali@unaparma.it

portaledellevenditepubbliche.giustizia.it

**AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Concordato Preventivo Edil Servizi srl in liquidazione n. 41/2013

**ASTA DI VENDITA SENZA INCANTO
AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI**

Il sottoscritto dott. Marco Fiorani con studio in Parma, largo Bucciarelli Ducci, 1/a liquidatore giudiziale della procedura in epigrafe indicata

PREMESSO CHE

è pervenuta alla Procedura un'offerta irrevocabile di acquisto congiunta, per sé o per persona/società da nominare, al prezzo di euro 2.300.000,00 (duemilioneitrecentomila/00) oltre imposte di legge, per tutti beni di proprietà della procedura facenti parte del complesso immobiliare denominato Cala di Nisportino Isola d'Elba – Comune di Rio (LI), località Nisportino – costituito da n. 28 unità immobiliari, oltre una villa con piscina, una piscina autonoma e n. 60 posti auto accatastabili, il tutto come meglio identificato catastalmente nel prospetto in calce.

Maggiori informazioni disponibili presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Marco Fiorani,

INVITA

coloro i quali ne abbiano interesse a formulare offerte irrevocabili di acquisto per il lotto in questione fino alle ore 12.00 del giorno 1° luglio 2026, a condizioni comunque non inferiori a quelle della suesposta offerta maggiorata di euro 20.000 (venti mila), a pena di irricevibilità.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso l'Ufficio Notarile Associati di Parma in Parma, via Mazzini, 2 (Tel. [0521 992602](tel:0521992602) - info@fgmstudio.it) alle **ore 12.00 del giorno 2 luglio 2026.**

MODALITA' DELLA VENDITA GIUDIZIARIA

Si procederà alla vendita giudiziaria senza incanto di quanto sopra indicato con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015), con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato dott. Massimiliano Cantarelli il giorno 2 luglio ore 12:00, presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato sito in Parma (PR), via Mazzini, 2, per gli offerenti con modalità cartacea; all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

Il complesso immobiliare sopra descritto è posto in vendita **senza incanto**, secondo quanto previsto dagli artt. 570-574 c.p.c. e con le seguenti modalità:

- 1) a corpo, non a misura ed in blocco unitario, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con diritti e oneri connessi (ivi incluse le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti, regolamenti condominiali), con esonero della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.

Parimenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, eventuali minusvalenze o diminuzione di valore e/o accertate insussistenze di elementi dell'attivo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la liquidazione attuata in sede di esecuzione concordataria ha natura coattiva.

I beni saranno trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere alla verifica dello stato dei beni e sanare eventuali irregolarità edilizie e/o catastali a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

- 2) la vendita sarà soggetta alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge (i.e. IVA, registro e ipo-catastali);
- 3) il prezzo offerto non potrà essere inferiore ad euro 2.320.000 (duemilioneitrecentoventimila/00) "prezzo base" (le planimetrie sono disponibili sul sito pvp.giustizia.it nella sezione "beni immobili" o presso il liquidatore giudiziale);
- 4) Rilancio minimo € 20.000,00 (ventimila/00) in caso di gara [tempo di rilancio massimo: sessanta secondi (un minuto) dall'ultima offerta].

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

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:

- accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 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;
- lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<https://pst.giustizia.it>).
- 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' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- **in formato cartaceo**, oppure
- **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 (1° luglio 2026) a condizioni comunque non inferiori a quelle delle suesposte offerte maggiorate di € 20.000 (ventimila/00). Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato sito in Parma (PR), via Mazzini, 2 – Parma (PR), che le riceverà DALLE ORE 9,30 ALLE ORE 12,00 nei giorni feriali (escluso il sabato). 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, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

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 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 (1° luglio 2026)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **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, ovvero 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. 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 (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente).

- 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.

E’ consentito formulare un’unica offerta da parte di più soggetti che hanno facoltà di assegnarsi in proprietà esclusiva i singoli cespiti oggetto del presente bando.

Nei casi di offerta congiunta, gli offerenti dovranno obbligatoriamente riportare le generalità di ogni singolo offerente e dichiarazione di obbligo solidale autonomo tra tutti gli “offerenti congiunti” per l’impegno assunto, con indicazione di un rappresentante comune con pieno mandato dagli offerenti.

L’offerente/i dovrà/anno dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma od indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) od ancora eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- dovrà essere prevista l’indicazione:

a) del prezzo offerto, tramite offerta irrevocabile d’acquisto valida fino al 30 dicembre 2026, che non potrà essere inferiore a quello “base” di € 2.320.000 (duemilioneitrecentoventimila/00) a pena di inefficacia dell’offerta;

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;

e) l’espressa dichiarazione di aver preso visione dell’avviso di vendita e di assumersi ogni più ampia responsabilità in merito allo stato dei beni.

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); con precisazione che:

a) 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);

b) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare;

c) 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. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- 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.

E' consentito formulare un'unica offerta da parte di più soggetti che hanno facoltà di assegnarsi in proprietà esclusiva i singoli cespiti oggetto del presente bando.

Nei casi di offerta congiunta, gli offerenti dovranno obbligatoriamente riportare le generalità di ogni singolo offerente e dichiarazione di obbligo solidale autonomo tra tutti gli "offerenti congiunti" per l'impegno assunto, con indicazione di un rappresentante comune con pieno mandato dagli offerenti, nel rispetto di quanto previsto dall'art. art. 12 comma IV del Decreto n. 32 del 26 febbraio 2015.

L'offerente/i dovrà/anno dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma od indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) od ancora eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

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

- il numero del lotto;

- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del referente della procedura (ovvero il Notaio delegato);

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

- del prezzo offerto, tramite offerta irrevocabile d'acquisto valida fino al 30 dicembre 2026, che non potrà essere inferiore a quello "base" di € 2.320.000 (duemilionitrecentoventimila/00) a pena di inefficacia dell'offerta;

- dell'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 (espresso in giorno di calendario);

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e di assumersi ogni più ampia responsabilità in merito allo stato dei beni;

- 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.

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 oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 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 dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del beneficiario effettivo se diverso, il certificato del casellario giudiziale avente data non anteriore a tre mesi dalla data dell'udienza, nonché assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Edil Servizi S.r.l.", di importo almeno pari al 10% 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 CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente, nonché il documento d'identità del beneficiario effettivo se diverso dai soci e il certificato del casellario giudiziale avente data non anteriore a tre mesi dalla data dell'udienza del beneficiario effettivo.

- 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.

- Se l'offerta viene presentata congiuntamente da più offerenti ("Offerta Congiunta"), questa dovrà obbligatoriamente riportare le generalità di ogni singolo offerente e dichiarazione di obbligo solidale autonomo tra tutti gli "offerenti congiunti" per l'impegno assunto, con indicazione di un rappresentante comune con pieno mandato dagli offerenti. L'offerente/i dovrà/anno dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma od indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) od ancora eleggere un domicilio digitale speciale, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

All'offerta 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 e del beneficiario effettivo se diverso;

- certificato del casellario giudiziale avente data non anteriore a tre mesi dalla data dell'udienza

- 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.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente nonché il documento d'identità del beneficiario effettivo se diverso dai soci e il certificato del casellario giudiziale avente data non anteriore a tre mesi dalla data dell'udienza del beneficiario effettivo;

- 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 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^ comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso Banco BPM S.p.A. con IT 02 S050 3412 7020 0000 0018 516 intestato a "Edil Servizi S.r.l." con causale: "Versamento cauzione Complesso Immobiliare Nisportino"** 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.**

A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile fino al 30.12.2026. 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; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il professionista inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta.

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), 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 telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica 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 Professionista 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 a quanto indicato nell'avviso di vendita. 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. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara con rilancio orale, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del miglior offerente. In tutti i casi di vendita congiunta, gli offerenti dovranno conferire mandato a un unico rappresentante con obbligazione solidale autonoma di ogni partecipante rispetto all'operato del rappresentante. Il Professionista delegato 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.

A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito della cauzione, nel più prossimo dei seguenti termini:

- i. la data di trasferimento del bene;
- ii. il 30 dicembre 2026; ciò al fine di assegnare il bene ai successivi offerenti in caso di inadempimento da parte del primo aggiudicatario.

A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

B1 - Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti o tramite rogito notarile previo assenso alla cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni. Il decreto di trasferimento o il rogito di compravendita a discrezione del liquidatore giudiziale, verranno redatti, dopo il pagamento integrale del corrispettivo, a cura del Notaio incaricato dell'Ufficio Notarile Associato; le spese del notaio incaricato saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile incaricato), dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro centoventi giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo Edil Servizi S.r.l. in liquidazione" depositati presso il notaio incaricato, presso l'Ufficio Notarile Associato, ovvero tramite bonifico bancario sul conto della procedura concordataria sopra indicato.

Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione a titolo di penale e si potrà disporre una nuova vendita. Qualora il prezzo che se ne ricavasse, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc)

B2 - Le spese relative all'assistenza alla vendita, (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita competitiva e quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato e al Notaio incaricato), e quelli dovuti al gestore della vendita telematica, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

B3- 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.

B4- la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

C1 – CONDIZIONI GENERALI

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.

C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, non conoscibili o 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.

C3 - SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, co. 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.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può 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 Liquidatore Giudiziale, con Studio in Parma, Largo Brunetto Bucciarelli Ducci 1/A, tel.0521 287495 – email: marco.fiorani@fgmstudio.it

Parma, 14 maggio 2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Marco Fiorani

