

TRIBUNALE DI UDINE II SEZIONE CIVILE
CONCORDATO PREVENTIVO “BRENDOLAN SERVICE S.R.L. - IN LIQUIDAZIONE”
N. 3/2025

III° AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Liquidatore Giudiziale, dr. Ricciotti Ricci, nominato dal Tribunale di Udine con sentenza di omologa del concordato preventivo in data 24 luglio 2025:

- vista l’approvazione del II° supplemento al programma di liquidazione da parte del Commissario Giudiziale dr. Karim Fatih in data 30 luglio 2026, vengono posti in vendita i seguenti beni, alle condizioni meglio sotto riportate:

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Il lotto è costituito da un complesso industriale, composto da bene immobile strumentale, terreni, beni mobili strumentali (n. 2 linee produttive) e beni mobili minori (consistenti in arredi e attrezzature di produzione e d’ufficio, in precedenza organizzati per l’esercizio dell’attività aziendale, ora cessata, destinata all’affettamento e confezionamento di salumi ed affini,) e, precisamente:

Indirizzo

Comune di Langhirano (PR) via Cascinapiano nn. 57-59

Diritto reale e immobile

La piena ed intera proprietà di:

- 1) **Fabbricato industriale**, posto su piani terra e primo oltre al piano interrato, composto:
 - al piano terra da: ingresso, locali ufficio, celle, camere filtro, disimpegni, magazzino, corridoio, servizi, stanze di disimballo e imballaggio e arrivo materie prime;
 - al piano primo da: locali ufficio, spogliatoi, refettorio, locale tecnico e locali doppio volume;
 - al piano interrato da due vani ovvero deposito e area officina.Il fabbricato sopra descritto è completo dell’impiantistica e delle installazioni produttive fisse (quali soppalchi e pareti di partizione degli ambienti produttivi, celle frigorifere e camere sterili, apparati tecnologici interni fissi – meglio individuati nell’inventario dalla voce n. 317 e 335), nonché di 2 cabine elettriche a servizio dello stesso. Il valore di stima attribuito al fabbricato è di Euro 1.065.000 (unmilionesessantacinquemila).
 - 2) **Linea di produzione 1** (anno 2007) per taglio e confezionamento affettati (meglio individuata alla voce n. 58 dell’inventario generale dei beni redatto da I.V.G. e compiutamente descritta in perizia, cui integralmente si rinvia). Il valore di stima attribuito alla linea 1 è di Euro 160.000 (centossessantamila).
 - 3) **Linea di produzione 2** (anno 2013) per taglio e confezionamento affettati (meglio individuata alla voce n. 53 dell’inventario generale dei beni redatto da I.V.G. e compiutamente descritta in perizia, cui integralmente si rinvia). Il valore di stima attribuito alla linea 2 è di Euro 420.000 (quattrocentoventimila).
 - 4) **Aree esterne edificabili e non edificabili limitrofe**, con i limiti e le precisazioni circa la l’edificabilità e/o gli altri utilizzi consentiti di cui alla perizia di stima ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU). Il valore di stima attribuito ai terreni è di Euro 205.000 (duecentocinquemila) di cui, Euro 183.975, per i terreni edificabili, ed Euro 21.025 per gli altri terreni.
 - 5) **Beni ed attrezzature** (si rimanda a quanto meglio individuato dall’inventario e stima redatti da I.V.G.), il cui valore di stima complessivo con arrotondamento, è di Euro 70.000 (settantamila).
- Si rinvia alla perizia di stima per una più completa descrizione dei beni sopra indicati nei punti da 1 a 5.

I beni immobili, le linee produttive ed i mobili sopra descritti, posti in vendita unitariamente, sono potenzialmente funzionali ed idonei all’esercizio di un’attività di impresa.

Confini

I beni sopra descritti, unitariamente considerati, confinano con le particelle: 185, 124, 125, 128, 96, strada provinciale Massese, 137, 221, 132, 52, 133, strada Vidiana, 253, 31, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali

I beni sopra descritti sono catastalmente così individuati:

- al **Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano al Foglio 16,**

Particella 127, subalterno 8 (fabbricato), D/7, via Cascinapiano n. 59, piano S1-T-1, rendita Euro 9.930,00;

Particella 138 (cabina elettrica) D/1, Strada Provinciale 665 n. 57, piano T, rendita Euro 28,00;

Particella 220 (cabina elettrica) D/1, via Cascinapiano n. 57, piano T, rendita Euro 157,30;

Particella 267 F/1, consistenza 5.732 mq., via Cascinapiano n. 57, piano T, senza rendita;

- al **Catasto Terreni del Comune di Langhirano al Foglio 16,**

Particella 131, semin arbor, classe 2, superficie 220 mq., reddito dominicale Euro 1,36, reddito agrario Euro 1,76;

Particella 222, seminativo, classe 3, superficie 2279 mq., reddito dominicale Euro 10, reddito agrario Euro 15,89;

Particella 258, seminativo, classe 3, superficie 16124 mq., reddito dominicale Euro 70,78, reddito agrario Euro 112,42;

Particella 259, seminativo, classe 3, superficie 1840 mq., reddito dominicale Euro 8,08, reddito agrario Euro 12,83.

Destinazione urbanistica

Si riporta quanto rilevato in perizia, ove è specificato:

che le aree site in **LANGHIRANO** e distinte nel Vigente Catasto Terreni

al Foglio **16** mapp. **127, 131, 138, 220, 222, 258, 259, 267** sono soggette:

P.S.C. vigente:

Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria - Art. 25 (127-259)

Ambiti consolidati a prevalente funzione produttiva e terziaria urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi - Art. 26 (220-267)

Ambiti a verde pubblico attrezzato di rilievo comunale – art. 48 (131-138-222-258)

Infrastrutture stradali e relative fasce di rispetto – Art. 50 (258)

Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 52 (259-267)

R.U.E. vigente:

Sub ambiti consolidati per attività di stagionatura prosciutti – art. 104.1 (127-259)

Sub ambiti per attività produttive e terziarie urbanizzati o in corso di urbanizzazione sulla base di strumenti urbanistici preventivi – art. 104.2 (220-267)

Ambiti a verde pubblico attrezzato di rilievo comunale – art. 109.2 (131-138-222-258)

Linee elettriche ed impianti per la distribuzione dell'energia elettrica – art. 109.3 (259-267)

Viabilità e relative fasce di rispetto – art. 110.1 (258)

Si rinvia alla perizia, da intendersi qui integralmente riportata e trascritta, per le ulteriori informazioni relative alla destinazione urbanistica ed alla SLU realizzabile nonché alle sue condizioni di utilizzo.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Le opere relative alla costruzione del compendio oggetto di vendita sono state eseguite in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi così come elencati in perizia:

Titolo	Numero	Intestatario	Atti legittimati
D.I.A.	n. 53 del 01/04/2005, prot. n. 5967	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Modifiche interne in edificio da adibire ad affettamento salumi
D.I.A.	n. 19 del 09/02/2006, prot. n. 2397	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Richiesta certificato di conformità edilizie e agibilità per manutenzione straordinaria

D.I.A.	n. 150, del 01/08/2008, prot. n. 13816	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Installazione tunnel scorrevoli
D.I.A.	n. 67, del 27/04/2010, prot. n. 6615	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Opere interne per realizzare nuova linea di affettamento
D.I.A.	n. 113, del 10/06/2010, prot. n. 9337	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Installazione insegna
D.I.A.	n. 129, del 22/06/2010, prot. n. 10151	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Manutenzione straordinaria
D.I.A.	n. 212, del 18/11/2010, prot. n. 18885	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Opere interne per realizzare nuova linea di affettamento
D.I.A. variante alla D.I.A. 212/2010	n. 88, del 10/06/2011, prot. n. 9783	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Richiesta certificato di conformità edilizie e agibilità per manutenzione straordinaria
C.I.A.	n. 171, del 21/11/2012, prot. n. 16914	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Modifiche degli spogliatoi posti al piano primo
C.I.L.	n. 156, del 20/10/2014, prot. n. 15547	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	
P.d.C. (non realizzato/annullato)	n. 41, del 30/10/2014, prot. n. 15892	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Ampliamento edificio produttivo adibito all'attività di affettamento salumi
C.I.L.	n. 156, del 20/10/2014, prot. n. 15547	S.I.A. Centro Affettamento di Parma s.r.l.	Cambio di destinazione d'uso senza opere
P.d.C.	n. 10, del 31/08/2021, prot. n. 15672	Brendolan Service S.r.l.	Compartimentazione zona ricevimento e zona spedizione
P.d.C.	n. 71, del 31/08/2021, prot. n. 15672	Brendolan Service S.r.l.	Compartimentazione aree esterne

Conformità edilizia e catastale.

Il perito ha rilevato le seguenti difformità:

- leggere traslazioni di pareti interne;
- modifiche della posizione di alcune porte interne;
- presenza di ringrossi e/o murature.

In particolare, al piano terra, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- la mancata indicazione nelle planimetrie catastali dell'altezza del controsoffitto nei locali ufficio;
- l'errata posizione della parete del locale camera bianca, posta a fianco del locale magazzino imballaggi;
- l'errata rappresentazione di alcune tramezzature nel locale corridoio/celle frigo.

Nella planimetria catastale non sono indicati i tunnel telonati esterni.

Mentre al piano primo - soppalco:

- non risulta rappresentata una porzione calpestabile, di ridotta metratura.

Piano primo – zona spogliatoi:

- la mancata indicazione di un vano porta nel locale spogliatoio – bagno.

Quanto sopra può essere reso regolare a mezzo di pratica edilizia dedicata di “sanatoria”, quale una CILA tardiva, ed il successivo accatastamento della situazione reale.

I costi per tali pratiche, derivanti prevalentemente dalle spese tecniche dei professionisti incaricati, sono stati forfettariamente stimate dal perito in circa € 4.500.

Stato di occupazione

Libero

Altre informazioni relative ai beni in vendita

A salvaguardia del fabbricato industriale, la Procedura ha stipulato una polizza assicurativa “all risk impresa” con decorrenza 10 aprile 2026 e scadenza il 10 aprile 2027, con un premio anticipato di Euro 3.481. In caso di aggiudicazione dell'immobile, si procederà con l'emissione di un'appendice di cambio contraenza relativa alla suddetta copertura assicurativa a favore dell'acquirente che sarà tenuto a rifondere alla Procedura la quota di premio dalla stessa anticipato in proporzione al periodo di vigenza della copertura di cui beneficerà dal trasferimento di proprietà sino alla scadenza della polizza.

CONDIZIONI DI VENDITA

Si procederà alla vendita giudiziaria con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia

32/2015) del diritto sopra indicato con apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al **Notaio, dr. Pietro Diasco**, presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in **Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it)**, per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

- La vendita sarà esperita il giorno 22 ottobre 2026, alle ore 14,30.

Il lotto sopra descritto è posto in vendita **con modalità competitiva** e dalle seguenti condizioni:

Il prezzo-base per le offerte è pari ad Euro 1.235.000 (unmilione duecentotrentacinquemila), di cui Euro 45.026 riferibili alla componente mobiliare di arredi ed attrezzature.

Saranno ritenute efficaci offerte inferiori di non oltre un quinto al predetto prezzo base e, pertanto, l'offerta minima non potrà essere inferiore ad Euro 988.000 (novecentoottantottomila).

In caso di gara il **rilancio minimo sarà di Euro 10.000 ed il tempo di rilancio massimo sarà di un minuto dall'ultima offerta.**

La vendita è soggetta:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) quanto alle aree edificabili, alle linee produttive ed ai beni mobili costituenti attrezzature ed arredi;
 - ad IVA su eventuale opzione o IVA esente in caso di mancato esercizio dell'opzione quanto al fabbricato produttivo;
 - ad Imposta di registro per i terreni non edificabili;
- e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge, in ragione della natura dei beni ed al regime fiscale ad essi applicabile al momento del trasferimento.

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. Saranno ritenute altresì efficaci le offerte non inferiori all'80% del prezzo base, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base il giudice delegato potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

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' 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 feriale 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 presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo,** 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, 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 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.

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 sia 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 (dovrà essere prodotto **certificato della C.C.I.A.A.** in corso di validità, o **visura camerale aggiornata a non più di 10 giorni** dalla data di presentazione dell'offerta, documenti dai quali deve risultare la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente o, se necessario ai fini della relativa verifica, verbale di assemblea dei soci o del consiglio di amministrazione);

- l'indicazione:

- a) del **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quinto 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 giorni di calendario);
- d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) 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 10 giorni** dalla presentazione dell'offerta, documenti dai quali deve risultare la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente o, se necessario ai fini della relativa verifica, verbale di assemblea dei soci o del consiglio di amministrazione);

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: **Tribunale di Udine**;

- il numero di ruolo generale, l'anno ed il nome della procedura: **RG. N. 3/2025 BRENDOLAN SERVICE S.R.L.**;

- il numero o altro dato identificativo del lotto: **Lotto 1**;

- l'indicazione del Notaio incaricato: **dr. Pietro Diasco**;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **22 ottobre 2026, ore 14,30**;

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quinto rispetto 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'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 Euro 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, se è inferiore al prezzo base di oltre un quinto 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 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 ***"C.P. 3/2025 B.S. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE"***, 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 CCIAA o della visura camerale, aggiornati a non più di 10 giorni** (dalla presentazione dell'offerta), dai quali risulti la costituzione della stessa ed i poteri conferiti all'offerente (eventualmente il verbale di assemblea o del consiglio di amministrazione con cui siano stati conferiti).
- 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 10 giorni (dalla presentazione dell'offerta) dai quali risulti la costituzione della stessa ed il documento comprovante i poteri conferiti all'offerente (eventualmente il verbale di assemblea o del consiglio di amministrazione con cui siano stati conferiti) 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 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° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso **BCC Banca di Udine** con **IBAN IT66U0871512300000000735616** intestato a **"C.P. 3/2025 B.S. 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 risulti 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 Liquidatore Giudiziale 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 MODALITA' 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 inferiori di oltre un quinto il prezzo base, le offerte criptate e analogiche 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.

- **Se l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quinto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.**

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 comparendo 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 Liquidatore Giudiziale 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 al Giudice delegato, l'aggiudicazione si considera definitiva.

Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite dal Liquidatore Giudiziale 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 massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, 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 e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione.

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

- **Il trasferimento avverrà con atto notarile** redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

- Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro 120 giorni** dall'aggiudicazione a mezzo mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura presso **BCC Banca di Udine con IBAN IT66U0871512300000000735616** intestato a **“C.P. 3/2025 B.S. S.R.L. IN LIQUIDAZIONE”**.

Il liquidatore, all'esito dell'aggiudicazione, provvederà a quantificare all'aggiudicatario il costo da rifondere alla Procedura per il cambio del contraente relativo alla copertura assicurativa “all risk impresa” (decorrente dal 10 aprile 2026 e scadenza il 10 aprile 2027, con un premio anticipato di Euro 3.481), in proporzione al periodo di vigenza della copertura di cui beneficerà l'acquirente dal momento del trasferimento di proprietà sino alla scadenza della polizza.

- 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.

- Le spese per compensi dovuti al Notaio incaricato, all'Ufficio Notarile Associato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà (quantificati

sulla base delle rispettive ed attuali tariffe, richiedibili ai predetti soggetti a cura ed onere degli interessati) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura.

- 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 QUALITA'

I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è fatta a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo.

L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – 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.

I beni verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese 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 incaricato.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile.

Il Liquidatore Giudiziale assumerà l'impegno di richiedere al 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) e le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti. Il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dall'Ufficio Notarile Associato (UNA) e dall'Istituto Vendite Giudiziarie, resteranno a carico dell'acquirente e saranno quantificati sulla base delle rispettive ed attuali tariffe, richiedibili preventivamente ai predetti soggetti a cura ed onere degli interessati).

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 e dei costi correlati.

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 bando di vendita, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente bando di vendita.

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

~~~

Per ulteriori informazioni è possibile contattare lo studio del Liquidatore dr. Ricciotti Ricci, al numero 0432/1571416; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 102; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662 Parma.

Parma, 30 luglio 2026

Il Liquidatore, dr. Ricciotti Ricci

