

Vista l'istanza;
rilevatane la conformità a quanto previsto nel programma di liquidazione;
visto l'art. 213, comma 7, CCI,
AUTORIZZA quanto richiesto.
DOTT.SSA Angela Casalini

30/04/2026

ISTANZA N. 031
29/04/2026

Descrizione: Istanza per autorizzazione alla vendita immobiliare
Terreno in Soragna

Procedura: Casa Clima Lazzaro Srl 61/2024 Nr

Tipologia Procedura: Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato: Dott.ssa Angela Casalini

Curatore: Dott. Ferdinando Sarti



TRIBUNALE DI PARMA

Sezione Liquidazioni Giudiziali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE CASA CLIMA LAZZARO Srl

n° 61 anno: 2024

Giudice Delegata: Dott.ssa Angela CASALINI

Curatore : Dottor Ferdinando SARTI

Istanza per autorizzazione alla vendita

(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.ma Dott.ssa Giudice Delegata,

Lo scrivente SARTI FERDINANDO, nella qualità di Curatore della Liquidazione giudiziale in epigrafe

premessò

- che con provvedimento del 28 aprile 2026 la S.V. ha approvato il supplemento del programma di liquidazione;
- che in esso è stata prevista la vendita del seguente bene:
- **Lotto 2 Terreno edificabile in Soragna (Pr)**

Lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale nella prima periferia nord/ovest del

Capoluogo del Comune di Soragna (Pr, in via Maestà di Chiavica, all'interno del Piano

Particolareggiato Residenziale di iniziativa privata denominato C4, censito

Catasto terreni Comune di Soragna

oggetto	foglio	particella	superficie	Superficie Lorda utile SLU
Terreno edificabile	26	871	652 mq	170 Mq

- che il bene di cui sopra é stato stimato dal Geom. Valerio Caraffini in euro 80.000,00 giusta perizia depositata in data 2/06/2025;
- che si sono tenuti tre tentativi di vendita del terreno senza successo, l'ultimo dei quali il 26 febbraio u.s. in cui il bene era posto in vendita al prezzo ribassato ad euro 51.200,00;
- che nel predetto supplemento del Programma di liquidazione é prevista una quarta asta al prezzo base di euro 40.000,00 con previsione di ritenere valide offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiori ad euro 30.000,00;



- che nell'ipotesi di mancanza di offerte intende esperire altri due tentativi di vendita, ai seguenti prezzi ribassati come da programma di liquidazione approvato:

a) quinta asta, prezzo base € 35.000,00 ridotto rispetto al precedente del 12,5%. Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 26.250,00;

b) sesta asta, prezzo base € 30.000,00 ridotto rispetto al precedente del 14,28%. Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 22.500,00;

facendosi assistere da Ufficio Notarile Associato e dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma per tutti gli adempimenti;

le vendite saranno assoggettate ad Iva di legge;

- che, nel citato programma si individuavano i criteri e modalità della liquidazione con la modalità telematica sincrona mista. A tal fine allega bozza di avviso di vendita giudiziaria;
- che a norma dell'art. 213, c. 7 CCII il Giudice Delegato autorizza i singoli atti liquidatori in quanto conformi al programma approvato;

con la presente

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la liquidazione del bene indicato in premessa pronunciando l'ordinanza di vendita.

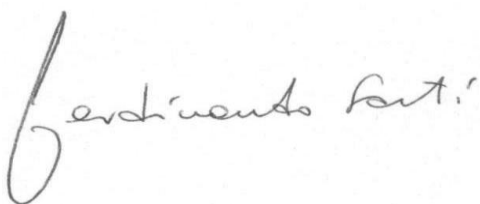
Con osservanza.

Allegato: Avviso di vendita immobiliare

Parma li 29/04/2026

Il Curatore

Ferdinando Sarti



LETTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE;
CONSIDERATA LA MANCATA COSTITUZIONE DEL COMITATO DEI CREDITORI;
VISTI GLI ARTT. 140 Comma IV e 213 CCII
APPROVA IL PROGRAMMA.
La G.D. dott.ssa Angela Casalini

28/04/2026

ISTANZA N. 030
27/04/2026

Descrizione:

Supplemento Programma di Liquidazione per Terreno edificabile in Soragna a seguito di tre tentativi di vendita infruttuosi

Procedura:

Casa Clima Lazzaro Srl 61/2024 Nr

Tipologia Procedura:

Liquidazione Giudiziale

Giudice Delegato:

Dott.ssa Angela Casalini

Curatore:

Dott.ssa Donatella Bertozzi



TRIBUNALE DI PARMA

Sezione fallimentare

CASA CLIMA LAZZARO S.r.l. L.G. n. 61/2024 del 30 Ottobre 2024

Giudice Delegata

Dott.ssa Angela CASALINI

Curatore

Dott. Ferdinando SARTI

Art 213 ccii Supplemento Programma di Liquidazione nella parte relativa all'attivo immobiliare costituito dal terreno edificabile in Soragna a seguito di tre tentativi di vendita infruttuosi

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI curatore della Liquidazione Giudiziale CASA CLIMA LAZZARO Srl, aperta con sentenza del 30 Ottobre 2024,

premessi che,

- in data 30/04/2025 è stato depositato il Programma di Liquidazione ex art. 213 ccii approvato, per mancanza del Comitato dei Creditori, dal Sig. Giudice Delegato Dott. Enrico Vernizzi il 02/05/2025;
- in data 2/06/2025 il Geom. Valerio Caraffini, perito stimatore degli immobili della procedura, ha depositato - per quanto qui interessa - l'elaborato peritale della stima, pari ad euro 80.000,00, dell'area fabbricabile in Soragna contraddistinta Lotto 2;
- in data 19/06/2025 la Curatela, previa acquisizione del contenuto del predetto elaborato, ha depositato Integrazione del Programma di Liquidazione;
- in data 23/06/2025 la S.V. approvava l'integrazione del Programma di Liquidazione ed autorizzava all'esecuzione degli atti conformi;
- che, a seguito di quanto sopra, sono stati eseguiti tre esperimenti di vendita senza risultato per il predetto terreno in Soragna. In particolare, nessuna offerta è stata depositata al primo tentativo di vendita fissato il giorno 18 settembre 2025 al



prezzo base € 80.000,00, né al secondo tentativo fissato il giorno 27 novembre 2025 al prezzo ribassato ad € 64.000,00, né al terzo tentativo fissato il giorno 26 febbraio u.s. al prezzo ribassato ad € 51.200,00.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto - richiamando integralmente la perizia del Geom. Valerio Caraffini - intende esperire altri tre tentativi di vendita per un:

Quarto/Quinto/Sesto tentativo di vendita del Terreno in Soragna

INTEGRAZIONE PROGRAMMA di LIQUIDAZIONE

Indice	
A. Terreno edificabile in Soragna (Pr)	2
B. Condizioni di vendita immobiliare	2
C. Conclusioni	12

A CONSISTENZE

Lotto 2 Terreno edificabile in Soragna (Pr)

Lotto di terreno edificabile a destinazione residenziale nella prima periferia nord/ovest del Capoluogo del Comune di Soragna (Pr, in via Maestà di Chiavica, all'interno del Piano Particolareggiato Residenziale di iniziativa privata denominato C4, censito **Catasto terreni Comune di Soragna**

oggetto	foglio	particella	superficie	Superficie Lorda utile SLU
Terreno edificabile	26	871	652 mq	170 Mq

B. LE CONDIZIONI DI VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE

B.1.2) Prezzo base Lotto 2 Area edificabile in Soragna

Per il quarto tentativo di vendita dell'area edificabile in Soragna, la Curatela propone il prezzo base in € 40.000,00 pari al prezzo base della terza asta di € 51.200,00 ridotto del 21,875 per cento.

Lotto 2 Soragna (PR) Quarto tentativo di Vendita giudiziaria

Area edificabile in via Maestà di Chiavica	€ 40.000,00
--	-------------

Oltre Iva di legge.



B.2) Modalità della Vendita immobiliare

Come da Programma di Liquidazione originario (capitolo 8 Condizioni dettagliate di vendite immobiliari pagg. 10 a 18) il Notaio Dott. Mario Rossi incaricato presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2 piano terzo (Tel. 0521/992602 interno 102 – procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno da questi indicato darà luogo alla VENDITA SINCRONA MISTA, nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

il prezzo base è stabilito come segue:

Lotto 2 Soragna : Euro 40.000,00,

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 30.000,00;

con rilancio minimo di Euro 2.000,00

La vendita sarà soggetta ad IVA per espressa opzione da parte del Curatore.

Modalità deposito offerta- contenuto offerta- termine di deposito dell'offerta e della cauzione

Si richiama il contenuto del capitolo 8 "Condizioni dettagliate di vendita immobili", in particolare:

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 al 75% del prezzo base, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 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:

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;
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 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 30 giorni *(dalla data di presentazione dell’offerta)*, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente);

- l’indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell’offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita (eccetto Lotto 1);

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 60 (sessanta) 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 minorenni, 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 di oltre un quarto 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 60 (sessanta) 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.

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 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 "Casa Clima Lazzaro Srl L.G. n. 61/2024", 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 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 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 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 sul conto corrente presso banca Banco BPM Spa con IBAN IT 50 F 05034 12707 000000006572 intestato a "CASA CLIMA LAZZARO SRL LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE" 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; 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 quarto, 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 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 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.

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 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 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggi provvisori che verranno tempestivamente trasmessi dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovranno essere versati entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Casa Clima Lazzaro Srl L.G. n. 61/2024", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

- I termini per effettuare il saldo prezzo potranno essere soggetti alla sospensione feriale dal 1° al 31 agosto se così indicato nell'ordinanza di vendita o nel bando.

- Le vendite e gli atti di liquidazione potranno prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; saranno applicabili, in questo caso ed in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo, 585 e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.

- In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c.).

- Tutte le spese inerenti alla vendita ed in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

La restituzione della caparra ai soggetti non risultati aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario (con addebito all'offerente delle relative spese) entro 7 giorni (lavorativi) successivi al termine della gara o, in caso di vendita analogica, all'esito della gara.

- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.

- A seguito del trasferimento dei beni le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile verranno cancellate ex art. 217 comma 2 CCII a cura e spese della Procedura con decreto del giudice delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.

- In caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà, per le due vendite successive:

- a. quinta asta, prezzo base € 35.000,00 ridotto rispetto al precedente del 12,5%. Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 26.250,00
con rilancio minimo di Euro 2.000,00;



- b. sesta asta, prezzo base € 30.000,00 ridotto rispetto al precedente del 14,28%. Sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e, quindi, di importo pari o superiore ad Euro 22.500,00

con rilancio minimo di Euro 2.000,00;

e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per gli ulteriori tentativi di vendita. Il Curatore fisserà un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.

- Il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura che rispettino i predetti limiti di ribasso e siano ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

- Si presumerà manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non abbia fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il Curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi.

- I beni saranno consegnati agli acquirenti soltanto dopo l'atto di trasferimento e l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e della commissione (e nel caso di beni registrati le spese relative al trasferimento di proprietà saranno a cura dell'aggiudicatario); ai fini dell'art. 1193 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata (compresa la caparra) sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo.

- All'esito delle vendite:

= l'U.N.A. provvederà a predisporre la nota per la liquidazione dei propri compensi a carico dell'aggiudicatario sulla base del proprio relativo tariffario per le attività svolte;

= l'IS.VE.GI. predisporrà la nota per la liquidazione dei propri compensi sulla base del proprio relativo tariffario per l'attività di custodia, assistenza alla vendita e pubblicità alla vendita a carico dell'aggiudicatario e della procedura secondo quanto concordato;

= il Curatore provvederà a informare il Giudice delegato (e il comitato dei creditori se nel frattempo nominato) dell'esito della procedura di vendita del bene immobile entro 5 giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

L'IS.VE.GI. viene incaricato della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, sul sito Internet www.ivgparma.it.com e su eventuali altri siti ritenuti opportuni.

Il Curatore provvederà alla pubblicazione, se ritenuto, sul portale Fallco Aste.

Tali pubblicazioni sono da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita. Il termine può essere ridotto esclusivamente nei casi di assoluta urgenza.

L'IVG viene inoltre incaricata dell'assistenza alla vendita ai sensi dell'art. 216 c. 6 CCII.

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso al notaio incaricato che avrà facoltà di farsi sostituire, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi così come meglio dettagliato nell'allegata proposta congiunta UNA/IVG, con applicazione delle relative tariffe.



Indicazione dei costi e dei presumibili tempi di realizzo immobili.

art. 213 3° co. cci	(supplemento)		
Lotto n. 2 Terreno edificabile in Soragna			
Indicazione dei costi e dei presumibili tempi di realizzo:			
Preventivo di spesa del perito stimatore Gem. Caraffini			2.226,00
Previsione di spese pubblicità tre aste			2.504,52
Indicazione dei costi realizzo Terreno Soragna			4.730,52
Presumibile tempo di realizzo immobili: dodici mesi da oggi			30/04/2027

C) CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso,

in mancanza del Comitato dei Creditori sottopone alla S.V. l'approvazione del presente supplemento del programma di liquidazione.

Conseguentemente, a norma dell'art. 213 cci

Chiede

alla S.V. Ill.ma, l'approvazione del supplemento del programma di liquidazione e l'autorizzare all'esecuzione degli atti ad esso conformi

La curatela resta a disposizione per ogni chiarimento e porge, con rispetto, i migliori saluti.

Con osservanza.

Parma li 27 aprile 2026

DR. FERDINANDO SARTI

