

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. RG. 35/2024 L.G.
SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C. S.N.C.
E DEI SOCI PERSONALMENTE
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dr. Mario Rossi, Notaio in Salsomaggiore Terme (PR), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Curatore Fallimentare dr. Ezio Ravasini in forza di integrazione del programma di liquidazione, autorizzato per la sottoposizione al Comitato dei Creditori dal Giudice Delegato dr. Enrico Vernizzi in data 24 febbraio 2025 e di istanza di vendita autorizzata negli atti ad essa conformi dal Giudice Delegato dr.ssa Angela Casalini in data 17 agosto 2026, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

descrizione degli immobili

□□□

LOTTO N. 1

Sono parte del lotto i beni di seguito descritti ai punti 1, 2, 3, 4:

~~~

**1) Complesso immobiliare produttivo e, precisamente:**

Indirizzo

**COMUNE DI LANGHIRANO (PR) FRAZIONE RIANO - VICOLO DELLA LATTA n. 7.**

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** di un complesso immobiliare produttivo, con area di pertinenza, ad uso stagionatura/lavorazione prosciutti composto da tre corpi di fabbrica e, precisamente:

- **Edificio principale (fabbricato "A" particella 209 sub. 2)**, sviluppato su quattro livelli (piano terra, primo e secondo oltre piccola porzione al piano seminterrato), fra loro collegati da una scala interna e da un montacarichi portata 1.500 kg, costituito, per la maggior parte, dai locali attinenti l'attività produttiva, di conservazione e stagionatura e, per la parte restante, dall'**abitazione (sub. 1)** sviluppata su tre livelli, con, al piano terra, un portico in legno. I vari livelli della parte abitativa sono fra loro collegati da scale interne.

- **Edificio (fabbricato "B" - particella 209 sub. 2 parte e sub. 3)** sviluppato su due livelli fra loro collegati da una scala interna, destinato in parte ad uffici e locali a servizio dell'attività produttiva e, per la parte restante, ad abitazione per i titolari della ditta. Al piano seminterrato, esternamente, è presente un portico in legno.

- **Edificio (fabbricato "C" - particella 561)** sviluppato su un solo livello e composto da un unico vano destinato a deposito occasionale.

Sull'area scoperta (part. 209) come meglio precisato in perizia, in aderenza al lato ovest di detto deposito, è altresì presente un modesto fabbricato precario ad uso magazzino. Sussistono a nord del fabbricato produttivo, una baracca in lamiera ed un box e nella porzione nord del lotto di terreno, sono presenti alcune baracche utilizzate per ricovero cani. I predetti costrutti non sono rappresentati nell'attuale planimetria.

Confini

Il compendio produttivo, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario): particelle 179, 486, 483, 211, 384, 512 e 589 del foglio 45; Strada vicinale della Latta (Vicolo della Latta); salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

Estremi catastali

Il complesso edilizio figura censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano**, con i seguenti dati del **foglio 45**:

- **particella 209 subalterno 1**, Vicolo della Latta snc, piano S1-T-1, categoria A/4 classe 3 consistenza 7 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 149 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 149), rendita catastale euro 339,83;

- **particella 209 subalterno 2**, Vicolo della Latta n. 7, piano S1-T-1-2, categoria D/7, rendita catastale euro 8.531,87;

- **particella 209 subalterno 3**, Vicolo della Latta n. 7, piano S1-T, categoria A/3 classe 4 consistenza 6 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 114 (superficie catastale totale escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 111), rendita catastale euro 573,27;

- **particella 561**, Vicolo della Latta n. 7, piano T, categoria C/2 classe 6 consistenza m<sup>2</sup> 74, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 86, rendita catastale euro 214,02.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area di sedime delle costruzioni e quella scoperta pertinenziale risultano identificate al **Catasto Terreni del Comune di Langhirano** alla partita speciale 1, **foglio 45 particella 209**, superficie catastale m<sup>2</sup> 3.100, ente urbano senza redditi catastali, e **foglio 45 particella 561**, superficie catastale m<sup>2</sup> 85, ente urbano senza redditi catastali.

#### Notizie urbanistiche e catastali.

La porzione originaria dell'immobile produttivo, con adiacente abitazione (già fabbricato colonico/rustico) è stata costruita in epoca remota, anteriormente al 01/09/1967, risultando rappresentata nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni.

Presso l'ufficio Sportello Unico Edilizia del Comune di Langhirano sono state reperite le seguenti pratiche amministrative:

- > Concessione Edilizia n. 116/79 rilasciata il 01/10/1979, riferita a lavori di "ampliamento di fabbricato ad uso stagionatura prosciutti"; la relativa Autorizzazione per agibilità di stabili è stata rilasciata in data 17/07/1980;
- > Concessione Edilizia n. 29/88 rilasciata il 16/05/1988, riferita a lavori di "ampliamento fabbricato uso stagionatura prosciutti";
- > Concessione Edilizia n. 169/88 rilasciata il 22/12/1988, riferita a lavori di "variante alla Concessione Edilizia n. 29/88";
- > Concessione Edilizia n. 95/89 rilasciata il 29/06/1989, riferita a lavori di "variante alla Concessione Edilizia n. 169/88";
- > Autorizzazione per agibilità di stabili rilasciata il 02/02/1991, riferita alle concessioni edilizie n. 29/88, n. 169/88 e n. 95/89;
- > Concessione Edilizia n. 108/91 rilasciata il 16/12/1991, riferita a lavori di "ampliamento salumificio";
- > Concessione Edilizia n. 180/94 rilasciata il 03/04/1995, riferita a lavori di "ampliamento salumificio - variante alla concessione edilizia n. 108/91";
- > Concessione Edilizia n. 54/95 rilasciata il 29/06/1995, riferita a lavori di "ampliamento salumificio";
- > Concessione Edilizia n. 78/1998 rilasciata il 28/01/1999, riferita a lavori di "ampliamento di salumificio";
- > Autorizzazione Edilizia n. 16/1999 rilasciata il 31/05/1999, riferita a lavori di "ampliamento area cortilizia";
- > Concessione Edilizia n. 69/2001 rilasciata il 24/05/2001, riferita a lavori di "ampliamento di salumificio - variante alla concessione edilizia n. 78/98";
- > Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale presentata il 29/09/2005 prot. 18182, pratica SUI n. 1225/2005 (PIN 27773), relativa all'unità immobiliare individuata al NCEU del Comune di Langhirano al foglio 45 mappale 209 subalterno 3, di cui alle concessioni edilizie n. 78/98 e n. 69/2001;
- > Comunicazione di inizio lavori per interventi di manutenzione straordinaria n. 13/2011 presentata il 03/03/2011 prot. 3769, pratica SUI n. 187/2011 (PIN 51591), riferita a "realizzazione di nuova cella per disossatura"; fine lavori avvenuta il 26/04/2011 come indicato nella comunicazione presentata il 09/05/2011 prot. 7686;
- > Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale presentata il 03/03/2011 prot. 3772, pratica SUI n. 396/2011 (PIN 41726), relativa ad ampliamento salumificio individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano al foglio 45 mappale 209 subalterno 2 mappale 561, di cui alle concessioni edilizie n. 78/98 e n. 69/2001.

#### Conformità edilizia

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare dal Perito, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità:

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 1 del foglio 45

- a) parziale demolizione del divisorio fra cucina e tinello al piano terra;
- b) al piano seminterrato è presente una parete interna che divide in due parti il locale cantina;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 2 del foglio 45

- a) al piano terra è presente un portico in legno lungo parte del fronte est, in corrispondenza dell'angolo fra lo spogliatoio e l'adiacente locale cella;
- b) al piano terra non è presente la parete interna divisoria tra due locali anticella;
- c) al piano primo sono rappresentate due porte interne nel muro divisorio tra i due locali di stagionatura che però risultano tamponate;
- d) al piano primo la porta interna tra i due locali stagionatura risulta avere una larghezza maggiore rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 3 del foglio 45

- a) al piano rialzato maggiore larghezza della finestra del bagno;
- b) al piano seminterrato è presente un portico in legno lungo parte del fronte sud;

per quanto riguarda l'unità particella 561 del foglio 45

- a) maggiore altezza interna del locale (m 2,95 anziché m 2,80);
- b) maggiore spessore della muratura perimetrale sud;

per quanto riguarda l'area scoperta della particella 209

- a) in aderenza al lato ovest del deposito è presente un modesto fabbricato precario ad uso magazzino avente struttura portante in ferro e copertura in pannelli;
- b) a nord del fabbricato produttivo è presente una baracca in lamiera ed un box;
- c) nella porzione nord del lotto di terreno sono presenti alcune baracche precarie utilizzate per il ricovero di cani;

Si precisa che sono state rilevate anche minime differenze nelle dimensioni che comunque rientrano nelle tolleranze previste dall'art. 19-bis della Legge Regione Emilia-Romagna n. 23/2004 s.m.i..

Inoltre si segnala l'attuale uso improprio del locale archivio (quello di dimensioni maggiore) posto al piano seminterrato della palazzina rispetto alla sua destinazione prevista dai titoli autorizzativi, essendo presente al suo interno un angolo cottura, un caminetto ed arredi.

#### Conformità catastale

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 1 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere a) e b);

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 2 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere c), d), e) e f); inoltre al piano terra sono rappresentate due finestre nella muratura perimetrale est della cella che però non risultano esserci in loco, al piano primo manca la rappresentazione della cella per disossatura, al piano primo sono rappresentate due porte interne nel muro divisorio fra i due locali di stagionatura che però non risultano esserci in loco;

per quanto riguarda l'unità particella 209 subalterno 3 del foglio 45

la planimetria catastale presenta le medesime difformità di cui al precedente capitolo lettere g) e h);

per quanto riguarda l'unità particella 561 del foglio 45

la planimetria catastale presenta la stessa difformità di cui al precedente capitolo lettera i).

#### Stato di occupazione

L'attività produttiva nel complesso immobiliare (particella 209 subalterno 2) è cessata all'inizio del 2022; attualmente risulta in parte occupato da beni residui di proprietà della ditta.

L'abitazione di remota edificazione (particella 209 subalterno 1) è occupata dei soci in liquidazione e sarà liberata all'esito dell'aggiudicazione.

L'abitazione di recente edificazione (particella 209 subalterno 3) è occupata, in forza di contratto di comodato immobiliare gratuito stipulato in data 01/04/2006, registrato all'Agenzia delle Entrate di Parma il 19/04/2006 al n. 5932, e già risolto con impegno alla liberazione in esito all'aggiudicazione; il



medesimo comodatario utilizza in modo improprio il locale archivio posto al piano seminterrato del fabbricato "B" e sarà liberato con le stesse modalità.

Il fabbricato ad uso deposito occasionale (particella 561) è utilizzato in parte dei soci in liquidazione giudiziale e in parte dal comodatario di cui sopra; la liberazione avverrà a seguito dell'aggiudicazione.

#### Destinazione urbanistica

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Langhirano il complesso immobiliare (particelle 209 e 561 del foglio 45) è compreso nel "Sistema insediativo urbano delle attività produttive" con la classificazione "Sub ambiti consolidati a prevalente funzione artigianale e industriale" - **per la quale è consentita la funzione residenziale limitatamente alle abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza o manutenzione degli impianti**-, disciplinata dall'art. 104.1 del RUE, ed anche nel "Sistema degli ambiti interessati da rischi naturali" con la classificazione "Aree a pericolosità geomorfologica elevata" disciplinate dall'art. 95.2 del RUE; inoltre una piccola porzione del lotto è anche compresa nel "Sistema degli ambiti soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142, comma 1, del D.lgs 42/2004" con la classificazione "Zone di tutela del sistema forestale e boschivo" disciplinate dall'art. 108.1 del RUE.

#### Ulteriori informazioni relative alla concessione alla derivazione di acqua pubblica

Con determinazione ARPAE n. DET-AMB-2020-5018 del 21 ottobre 2020, è stata rilasciata, alla società in liquidazione giudiziale, una concessione a derivare acqua pubblica mediante una sorgente, la cui acqua viene raccolta in vasca e tramite tubatura inviata allo stabilimento, con scadenza il 31 dicembre 2024. A seguito della sottoposizione alla procedura concorsuale del Salumificio di Riano s.n.c., e del mancato pagamento dei canoni dovuti, è stata dichiarata la decadenza dal diritto al prelievo, l'archiviazione della concessione con codice pratica n. PRPPA 1007 e l'onere per la Procedura, in particolare, di rimozione delle opere di presa e dell'equipaggiamento (elettropompa, tubazioni idrauliche, collegamenti elettrici etc.). Il Curatore fallimentare, in data 9 ottobre 2024, ha inoltrato all'ARPAE una richiesta di differimento delle operazioni di ripristino previste dalla suddetta determinazione di decadenza n. DET-AMB 2024 5445 del 7 ottobre 2024, al fine di consentire al futuro aggiudicatario del lotto in vendita la scelta di reiterare la richiesta di concessione di derivazione dell'acqua pubblica in caso di ripresa dell'attività produttiva oppure di smantellare le infrastrutture, in caso contrario, sottolineando come la Procedura non disponga delle risorse finanziarie necessarie per porre in essere tali opere di ripristino.

~~~

2) Beni mobili (arredi-macchinari-strumentazione varia etc.) presenti nei locali sopra descritti così come inventariati ed elencati nel verbale di stima predisposto dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma (esclusi i beni descritti ai punti 1, 2 e 3), da intendersi qui integralmente riportato, cui è stato attribuito un valore di **Euro 55.815 (cinquantacinquemilaottocentoquindici)**.

~~~

### **3) Quota produttiva di Prosciutto di Parma.**

Trattasi del Punto di Riferimento (così come definito nel Piano triennale di Regolazione dell'Offerta 2024-2026 del Prosciutto di Parma emanato ai sensi del Reg. (UE) 17 dicembre 2013 n. 1308/2013 e del D.M. 35/2016,) per il triennio 2024-2026, assegnato a ciascun Produttore dal Consorzio del Prosciutto di Parma (che rappresenta la quota aziendale di produzione di cosce di suino stagionate per la DOP Prosciutto di Parma riconosciuta e attribuita ad ogni produttore), che è stato determinato, ai sensi del Piano triennale di Regolazione dell'Offerta 2024-2026 (al fine di allineare l'offerta produttiva di Prosciutto di Parma all'effettiva domanda di mercato con valenza *erga omnes* e, pertanto, applicato a tutti i Produttori di Prosciutto di Parma, indipendentemente dal fatto che siano soci o meno del Consorzio) a favore di Salumificio di Riano di Montali Carla e C. s.n.c. **nel valore annuo di 1.676 (milleseicentotrentasei)** (c.d. "Sigilli"), così come da verbale d'inventario del 4 febbraio 2025, predisposto dal Curatore Ezio Ravasini.

Il Regolamento quote produttive di Prosciutto di Parma, emanato ai sensi dell'art. 3.7 del Piano triennale di Regolazione dell'offerta 2024-2026, prevede ai fini della concessione da parte del Consorzio del Prosciutto di Parma dell'autorizzazione al trasferimento della Quota produttiva, la verifica da parte del Consorzio della sussistenza, tra gli altri, dei seguenti requisiti:

a) la titolarità della Quota in capo al disponente secondo le risultanze del Registro;

- b) la sussistenza in capo al disponente della qualifica di Produttore;
- c) l'inesistenza in capo ai soggetti interessati di debiti verso il Consorzio;
- d) l'inesistenza di condizioni ostative al trasferimento previste dal Piano e/o dal Regolamento;
- e) l'inesistenza di atti di pignoramento o sequestro della Quota notificati al Consorzio;

Qualora il cessionario della Quota non posseda la qualifica di Produttore, nell'autorizzazione sarà specificato che, se entro tre mesi dall'invio al Consorzio della comunicazione di cui all'art. 3.6 del Regolamento il cessionario non avrà trasmesso al Consorzio a mezzo PEC all'indirizzo [ufficiogegale@pec.prosciuttodiparma.it](mailto:ufficiogegale@pec.prosciuttodiparma.it) la documentazione comprovante l'acquisto di detta qualifica, l'iscrizione del trasferimento verrà cancellata d'ufficio con gli effetti di cui all'art. 7.2 del suddetto Regolamento.

**L'iscrizione nel Registro delle modifiche della titolarità o conduzione della Quota a seguito di un atto di aggiudicazione o assegnazione o di un atto di concessione di diritti di godimento o di costituzione di diritti reali disposti nell'ambito di procedure esecutive o concorsuali è sottoposta alla condizione sospensiva dell'autorizzazione, previa verifica dei requisiti, dell'atto da parte del Consorzio.**

Il valore dei suddetti sigilli è stato stimato in complessivi Euro 8.380 (ottomilatrecentootanta) (euro 5 ciascuno) così come da verbale d'inventario del 4 febbraio 2025, predisposto dal Curatore Ezio Ravasini.

#### **4) Quattro appezzamenti di terreno agricolo**

##### Diritto reale e immobili

La **piena ed intera proprietà** di quattro **appezzamenti di terreno agricolo**, con coltura predominante a bosco, aventi forma irregolare e giacitura inclinata, posti ad una altitudine compresa tra m 900 e m 1.000 slm circa, nelle vicinanze del Monte Olmo e del Monte Sporno.

Uno degli appezzamenti di terreno è sito in Comune di Langhirano, individuato dalle particelle 2, 3 e 6 del foglio 43, i restanti tre appezzamenti di terreno sono posti in Comune di Calestano, individuati rispettivamente dalle particelle 103 e 158 del foglio 18 e dalla particella 189 del foglio 29.

##### Confini

- L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Langhirano al **foglio 43 particelle 2, 3 e 6**, nel suo complesso, confina (partendo da nord ed in senso orario) con: particelle 1, 7, 8, 5, 8 e 4 del foglio 43 di Langhirano; particelle 143, 127 e 103 (la particella 103 è parte dei mappali inclusi nel lotto in vendita) del foglio 18 di Calestano; salvo altri e più precisi confini.

- L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Calestano al **foglio 18 particella 103** confina (partendo da nord ed in senso orario) con: particella 86 del foglio 18 di Calestano; particelle 1 e 2 del foglio 43 di Langhirano (la particella 2 è parte dei mappali inclusi nel lotto in vendita); particella 127, 126 e 86 del foglio 18 di Calestano; salvo altri e più precisi confini.

- L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Calestano al **foglio 18 particella 158** confina (partendo da nord ed in senso orario) con: particelle 154, 155, 156 e 159 del foglio 18 di Calestano; particelle 4, 3 e 2 del foglio 44 di Langhirano; particella 56 del foglio 22 di Calestano e Rio dei Candelli; salvo altri e più precisi confini/con mappale di altro foglio.

- L'appezzamento di terreno agricolo censito al Catasto Terreni del Comune di Calestano al **foglio 29 particella 189** confina (partendo da nord ed in senso orario) con: particelle 188 e 147 del foglio 29 di Calestano/con mappali di altro foglio; particelle 41 e 45 del foglio 51 di Langhirano; particelle 216, 215 e 187 del foglio 29 di Calestano; salvo altri e più precisi confini.

##### Estremi catastali

Appezzamento di terreno agricolo censito al **Catasto Terreni del Comune di Langhirano al foglio 43**, con i seguenti dati:

- **particella 2**, estesa m<sup>2</sup> 5.030, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 4,94 e reddito agrario euro 2,08;
- **particella 3**, estesa m<sup>2</sup> 2.800, seminativo di classe 5, reddito dominicale euro 5,06 e reddito agrario euro 12,29;

- **particella 6**, estesa m<sup>2</sup> 1.080, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 1,06 e reddito agrario euro 0,45.

Appezamenti di terreno agricolo censiti al **Catasto Terreni del Comune di Calestano**, con i seguenti dati:

- **foglio 18, particella 103**, estesa m<sup>2</sup> 8.180, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 6,76 e reddito agrario euro 2,11;

- **foglio 18, particella 158**, estesa m<sup>2</sup> 5.880, bosco ceduo di classe 3, reddito dominicale euro 4,86 e reddito agrario euro 1,52;

- **foglio 29, particella 189**, estesa m<sup>2</sup> 3.700, bosco ceduo di classe 4, reddito dominicale euro 2,10 e reddito agrario euro 0,38.

#### Destinazione urbanistica

L'appezzamento di terreno sito in Comune di Langhirano, identificato alle particelle 2-3-6 del foglio 43, risulta classificato in "Zona di tutela naturalistica" disciplinata dall'art. 107.1 del RUE, in minima parte interessato da "Percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto" disciplinati dall'art. 110.2 del RUE.

Tutti gli immobili posti in Comune di Langhirano risultano inclusi all'interno del "Perimetro della zona vincolata ai sensi del D.M. 01/08/1985 (Galassini)" disciplinato dall'art. 108.2 del RUE.

Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Calestano gli appezzamenti di terreno identificati alle particelle 103-158 del foglio 18 risultano classificati in "Zone di tutela naturalistica (art. 64)" ed in "Zone Boscate (art. 56)".

L'appezzamento di terreno sito in Comune di Calestano, identificato alla particella 189 del foglio 29, risulta classificato in "Zone di tutela naturalistica (art. 64)" ed in parte in "Zone Boscate (art. 56)".

Tutti gli immobili posti in Comune di Calestano risultano inclusi all'interno del "Perimetro zone soggette a vincolo idrogeologico (art. 57)".

#### Stato di occupazione

Non risultano contratti di locazione e/o equipollenti riguardanti i terreni agricoli

#### Servitù/vincoli

Per quanto riguarda le servitù ed i patti riguardanti il compendio immobiliare si rimanda a quanto riportato nei titoli di acquisto dei beni, oltre a quanto contenuto nell'atto dottor Giuseppe Marchi in data 17/06/1986 rep. 115353, trascritto a Parma il 06/09/1986 al n. 7421 reg. part. (allegato n° 5 della perizia) con il quale è stata costituita servitù di passaggio con ogni mezzo e nel modo più ampio, gravante sulla strada individuata dai mappali 356 e 47 del foglio 45, a favore dei mappali 208 e 209 del foglio 45.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato dottor Mario Rossi che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio) il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 14,30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 – [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).**

\*\*\*

#### **La vendita competitiva è disciplinata come segue.**

Il lotto sopra descritto è posto in vendita senza incanto, secondo quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e dalle seguenti modalità:

- 1) 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);
- 2) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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;

3) 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;

4) il prezzo base per le offerte è:

**Lotto 1, Euro 238.300 -duecentotrentottomilatrecento**, di cui Euro 190.000 -centonovantamila-, relativi alla componente immobiliare, Euro 42.000 -quarantaduemila-, relativi alla componente mobiliare, ed Euro 6.300 -seimilatrecento- relativi al valore dei sigilli (*nella precedente vendita i valori erano: Euro 210.000 relativi alla componente immobiliare, Euro 55.815 relativi alla componente mobiliare, ed Euro 8.380 relativi al valore dei sigilli*); con la precisazione che il ribasso consentito sino al 15 %, è applicabile alla sola componente immobiliare, pertanto, non saranno consentite offerte inferiori ad Euro 209.800 - duecentonovemilaottocento- di cui Euro 161.500 relativi alla componente immobiliare.

Rilancio minimo in caso di gara (tempo di rilancio massimo: **un minuto** dall'ultima offerta): **Euro 5.000** (cinquemila).

La vendita è soggetta a Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o a Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge, secondo la differente natura e specie dei beni aggiudicati, all'esercizio dell'eventuale opzione ed alle caratteristiche soggettive degli aggiudicatari.

□□□

#### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ 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 nelle percentuali sopra meglio indicate nel punto 4 del presente bando, tuttavia, in tal caso, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.

#### **A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero (<http://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 - MODALITÀ 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 dalle ore 9,30 alle ore 12 dal lunedì al venerdì. 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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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). Se dai predetti documenti non si può evincere la rappresentanza legale per l'atto di acquisto dei beni e partecipazione all'asta, dovranno essere altresì prodotti il **verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci** con cui sono stati conferiti;

- l'indicazione:

a) del **prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore alle percentuali sopra meglio indicate al punto 4 del presente bando;**

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;

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

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

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

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura: **Tribunale di Parma;**
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: **35/2024;**
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del Notaio incaricato: **dr. Mario Rossi;**
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: **29 ottobre 2026 alle ore 14,30;**
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo come meglio indicato nel punto 4 del presente bando;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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

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

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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

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

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale - intestato a "**Liq. Giud. SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C SNC R.G. 35/2024**", 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 allegata 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 dai predetti documenti non si può evincere la rappresentanza legale per l'atto di acquisto dei beni e partecipazione all'asta, dovranno essere altresì prodotti il verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci con cui sono 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 CCAIA 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 dai predetti documenti non si può evincere la rappresentanza legale per l'atto di acquisto dei beni e partecipazione all'asta, dovranno essere altresì prodotti il verbale del consiglio di amministrazione o dell'assemblea dei soci con cui sono 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 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 con **IBAN IT95 N062 7012 700C C067 0322 407** intestato a **"Liquidazione giudiziale SALUMIFICIO DI RIANO DI MONTALI CARLA E C SNC R.G. 35/2024"** 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 davanti il referente della vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e cartacee (analogiche) depositate oltre il termine sopra stabilito; quelle non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite; quelle inferiori al prezzo minimo, così come meglio precisato al punto 4 del presente bando.

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

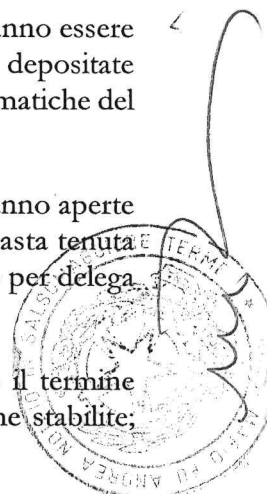
- Se l'offerta fosse inferiore rispetto al prezzo base in misura di non oltre il 15 %, (applicabile alla sola componente immobiliare, come meglio precisato nel punto 4 del presente bando), si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento 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](http://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'acquisto 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 al Giudice delegato, 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 120 giorni dall'aggiudicazione ed è soggetto alla sospensione feriale dal 1° al 31 agosto.

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

B1 - Il **trasferimento avverrà con atto notarile** redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

B2 - Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dal Notaio incaricato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione mediante bonifico sul conto corrente intestato alla procedura con **IBAN IT95 N062 7012 700C C067 0322 407**.

B3 - Il mancato versamento del saldo prezzo, delle spese e delle imposte entro il termine sopra indicato comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione da parte della procedura.

B4 - Le spese per compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, connesse all'attività di vendita nonché al trasferimento di proprietà, compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, senza alcun onere o spesa per la procedura e dovranno essere versati nel medesimo termine previsto per il saldo prezzo, secondo i conteggi che saranno tempestivamente inviati ed il tariffario in vigore (che potrà essere richiesto ad UNA ed IVG).

B5- In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e, comunque, entro e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura, salvo diversamente stabilito dal bando di vendita.

Il Curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII.

Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della Procedura, salvo diversamente stabilito. Il costo dell'atto notarile, delle attività svolte dal notaio incaricato (UNA) e dall'Istituto Vendite Giudiziarie, resteranno a carico dell'acquirente.

#### **D- AVVERTIMENTI E DISPOSIZIONI GENERALI**

Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincoli sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, con decreto purgativo (la cui bozza sarà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato).

Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'avviso di vendita.

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

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare dottor Ezio Ravasini, tel. 0521-234880; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.

Parma, 8 settembre 2026

*Il Notaio delegato, dottor Mario Rossi*

