

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**FALLIMENTO GASPARINI STORE DI GASPARINI ENZO DITTA INDIVIDUALE N.**  
**37/2019 R.G. FALL.**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

□□□

La sottoscritta dr.ssa Laura Riboni, Notaio in Busseto, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegata dal Curatore fallimentare, dr.ssa Monica Mora, alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, con programma di liquidazione di cui sono stati autorizzati gli atti conformi dal Giudice delegato, dottor Enrico Vernizzi, in data 05 giugno 2024, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto di **euro 204.000 (duecentoquattromila)** per i beni di seguito descritti nel **lotto 1**, composto dai beni originariamente ricompresi, nelle pregresse vendite, nei lotti 1 e 2;
- l'offerta è stata cauzionata con un importo **pari ad euro 40.000 (quarantamila)**;
- il prezzo complessivamente offerto è comunque superiore al prezzo minimo che sarebbe stato ammissibile per la presente vendita e, pertanto, la Procedura ha deciso di porre in vendita i beni sotto descritti al prezzo base dell'offerta irrevocabile ricevuta, senza possibilità di ritenere ammissibili offerte inferiori.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

□□□

**LOTTO 1**

**A) Abitazione unifamiliare** (Immobili originariamente ricompresi nel lotto 1).

Indirizzo

**in Comune di Busseto (PR) località Samboseto Strada Provinciale 95 n. 21 (in catasto Frazione Samboseto n. 21),**

Diritto reale ed immobile

La **piena ed esclusiva proprietà** di edificio a **civile abitazione unifamiliare (mapp. 93)** con area cortilizia annessa (mapp. 125) disposto su due piani, costituito al piano terra da portico, ingresso, due cantine, disimpegno, ripostiglio - stileria, bagno, centrale termica, autorimessa e vano scala di accesso al primo piano costituito da corridoio, ripostiglio, soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno notte, bagno e tre camere.

L'immobile viene ceduto con i relativi arredi (così come elencati e descritti nell'allegato B del verbale di stima redatto da IS.VE.GI.) il cui valore complessivo è stato stimato in euro 1.000 (mille).

Confini a corpo:

A nord, mapp. 115 e 113; ad est, Strada Comunale dei Prati di Samboseto; a sud, Strada Provinciale di Samboseto; ad ovest, (mapp. 82).

Estremi catastali

**Catasto Fabbricati del Comune di Busseto**

\* **foglio 38, particella 93, subalterno 2**, Frazione Samboseto n. 21 p. T-1, cat. A7, cl. 2, vani 10, superficie catastale totale mq. 248, sup.cat. escluse aree scoperte mq. 240, R.C.E. 1.316,97;

\* **foglio 38, particella 93, subalterno 1**, Frazione Samboseto n. 21 p. T, cat. C6, cl. 1, mq. 24, superficie catastale mq. 24, R.C.E. 76,85.

ENTE URBANO: catasto terreni **Foglio 38 part. 93 mq. 1238.**

**Catasto Terreni del Comune di Busseto:**

**foglio 38, particella 125**, semin. arbor., cl. 3, mq 1998, R.D.E. 12,38, R.A.E.18,57.

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

L'edificio è stato costruito in virtù della concessione edilizia n. 1396 del 04 ottobre 1980.

In data 07 novembre 1986 è stata rilasciata la concessione edilizia gratuita n. 152 per la costruzione di recinzione sul fronte nord e fianco est del lotto.

In data 23 dicembre 2009 prot. 15536/2009, a seguito della domanda presentata in data 10 dicembre 2009 prot. 15536 per ottenere il certificato di conformità e agibilità edilizia con gli allegati richiesti tra cui la dichiarazione redatta dal geom. Bocchi Carlo, corredata da certificazione di conformità dei lavori eseguiti con la quale si attesta che sono state rispettate le norme vigenti in materia edilizia, il Comune di Busseto ha inviato comunicazione al richiedente con la quale si comunicava che la dichiarazione redatta dal geom. Bocchi Carlo costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 22 comma 7 bis della LR 31/2002 e s.m.i., certificato provvisorio di conformità edilizia e agibilità, fatto salvo i controlli sull'opera.

#### Destinazione urbanistica

Detti terreni, oltre alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie sopra richiamate, sono altresì assoggettati ai vincoli della Variante generale al Piano Strutturale Comunale individuati nella tavola T05 "Carta delle tutele e delle salvaguardie" ed in particolare:

- Foglio 38 mappali 36(in parte), 113(in parte), 115(in parte), 125(in parte) "Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)" disciplinata dall'art. 32 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 "Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale" disciplinate dall'art. 33 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Zone interesse storico-testimoniale: Bonifiche storiche" disciplinate dall'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Progetto di tutela, recupero e valorizzazione" disciplinato dall'art. 41 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 36(in parte), 93(in parte), 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto stradale" disciplinata dall'art. 46 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);
- Foglio 38 mappali 113(in parte), 125(in parte) "Fascia di rispetto dei corsi d'acqua (10 m)" disciplinata dall'art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Piano Strutturale Comunale (PSC);

#### Nella Variante Generale al Regolamento Urbanistico Comunale (RUE):

- Foglio 38 mappali 36, 93, 113, 115, 125 e al Foglio 39 mappale 251 "Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AGR.PRO)" disciplinato dal Capo III AREE RURALI - artt. 53-64 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE).

#### Diffformità catastali, urbanistiche, edilizie.

Visti i provvedimenti edilizi e il confronto con lo stato dei luoghi eseguito dal perito, questi ha verificato quanto segue:

- la destinazione del piano terra è stata autorizzata a garage, due cantine, ingresso, ripostiglio-stireria, bagno, centrale termica, disimpegno e portico. In realtà l'autorimessa è adibita a cucina e la zona cantine e ripostiglio-stireria ad uso soggiorno ed in generale ad uso abitativo.

Il portone del garage è stato trasformato in finestra, alcune finestre hanno dimensioni maggiori di quelle autorizzate. Ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte delle diversità

riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma. Esistono però alcune discordanze tra realizzato e autorizzato, che non possono rientrare nel concetto di tolleranza quali, a titolo indicativo e non esaustivo, la trasformazione del portone del garage in finestra, la maggiore dimensione di alcune finestre, alcune modifiche interne, ecc. Queste difformità necessitano di scia in sanatoria con pagamento delle sanzioni di legge.

Dovrà invece essere ripristinato la destinazione ad accessori dei locali al piano terra, ora impropriamente utilizzati.

Stato Locativo/Possesso/Godimento:

Libero da contratti e abitato dagli attuali occupanti con impegno di liberazione alla vendita.

□□□

**B) Complesso ad uso commerciale** (Immobile originariamente ricompreso nel lotto 2).

Indirizzo

**in Comune di Busseto (PR) località Samboseto Strada Provinciale 95 n. 21 (in catasto Frazione Samboseto n. 21),**

Diritto reale ed immobile

La **piena ed esclusiva proprietà** di un **complesso ad uso commerciale** monopiano (terreno) con area cortilizia annessa, composto da:

\* edificio principale disposto su un piano (in parte soppalcato) costituito da locale deposito (mapp. 115), locali esposizione, ampio magazzino, due depositi e servizio igienico (mapp. 113);

\* due fabbricati accessori ad uso deposito, uno in lato ovest ed uno in lato nord dell'area cortilizia (mapp. 113).

Confini a corpo:

A nord altre mapp. 126 e 111; ad est Strada Comunale dei Prati di Samboseto; a sud mapp. 125 e 93; ad ovest altre mapp. 84.

ENTE URBANO:

catasto terreni Foglio 38 part. 113 mq. 5224;

catasto terreni Foglio 38 part. 115 mq. 70.

**Catasto Fabbricati del Comune di Busseto**

**foglio 38, particella 113 sub. 4 unita alla particella 115 sub. 2, Frazione Samboseto n. 21, p. T, cat. D7, R.C.E. 4.262,00.**

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

L'edificio è stato costruito in virtù di concessione edilizia gratuita n. 39 del 24 novembre 1995.

Successivamente, in data 07 ottobre 2003, è stato rilasciato il permesso di costruire 1/2003 per la trasformazione dell'edificio da magazzino a uso commerciale per la realizzazione di un locale da destinare alla vendita al minuto di utensili e articoli tecnici oltre all'ampliamento del medesimo per la realizzazione di un vano da destinare a servizi igienici al servizio dell'attività.

In data 12 maggio 2005 è stata inviata denuncia di attività prot. 87/2005 in variante al pdc 1/2003.

Difformità catastali, urbanistiche, edilizie.

Visti i provvedimenti edilizi e il confronto con lo stato dei luoghi eseguito dal perito, questi ha verificato come ai sensi della legge regionale 23/2004 art 19 bis e s.m.i., molte delle diversità riscontrate tra realizzato e autorizzato, rientrano nelle tolleranze ammesse dalla suddetta norma.

Pertanto il fabbricato principale autorizzato con la ce 39/95 e modificato con pdc 1/2003 e successiva Dia in variante 87/2005 è conforme ai progetti autorizzati ad **eccezione del soppalco interno in metallo esteso a mq 255,00 circa**. Come evidenziato nella planimetria allegata alla perizia, solo il

fabbricato di cui ai titoli edilizi sopra citati risulta autorizzato. Per tutti gli altri edifici, anche se riportati nella planimetria catastale, presso l'ufficio tecnico del comune di Busseto **non si sono reperiti titoli edilizi**. Anche tutti gli altri edifici presenti in loco, non censiti nella planimetria catastale, **sono privi di titoli edilizi**.

Stato Locativo/Possesso/Godimento:

Libero

ooo

### MODALITÀ DI GARA SINCRONA MISTA

Si procederà alla vendita giudiziarica senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto sopra indicato con apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato dottoressa Laura Riboni, il giorno 7 maggio 2025 alle ore 16,00, presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)), per gli offerenti con modalità cartacea, e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica.

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;

Il prezzo base per le offerte è:

**LOTTO 1, euro 204.000 (duecentoquattromila).**

**Il rilancio minimo sarà, in caso di gara, di euro 3.000 (tremila), il tempo di rilancio massimo sarà di un minuto per ciascuna offerta).**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro, oltre alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

#### A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

**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 (<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' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

**- in formato cartaceo oppure con modalità telematiche.**

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

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (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](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

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

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

#### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

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

- **cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA** (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è 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, eventualmente anche in udienza, **certificato aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti);

- l'indicazione:

- a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- b) dell'entità della **cauzione** prestata, che deve essere **almeno pari ad euro 40.000 (quarantamila) per offerte sino ad euro 204.000 (duecentoquattromila) e, pari almeno al 20% del prezzo offerto, in caso di offerte superiori** e, pertanto, superiori ad euro 204.000 (duecentoquattromila);
- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire **entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione** (espresso in giorno di calendario);
- d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

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

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

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

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

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

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto **certificato aggiornato, a non più di 10 giorni, della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti);

- l'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**;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del Notaio delegato (dr.ssa Laura Riboni);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il **prezzo offerto**, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della **cauzione prestata**, che deve essere **almeno pari ad euro 40.000 (quarantamila) per offerte sino ad euro 204.000 (duecentoquattromila) e, pari almeno al 20% del prezzo offerto, in caso di offerte superiori a detto importo**, 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 90 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 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Gasparini Store di Gasparini Enzo in Fallimento", di importo almeno pari ad euro 40.000 (quarantamila) per offerte sino ad euro 204.000 (duecentoquattromila) e, pari almeno al 20% del prezzo offerto, in caso di offerte superiori a detto importo, a titolo di cauzione**, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del **certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- 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 sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF o PDF.P7M):

- **copia del documento d'identità** in corso di validità e 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;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la **copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni)** dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO , d'importo **almeno pari ad euro 40.000 (quarantamila) per offerte sino ad euro 204.000 (duecentoquattromila) e, pari almeno al 20% del prezzo offerto**, in caso di offerte superiori a detto importo, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2^ comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario/postale sul conto corrente presso banca CREDITO EMILIANO SPA con IBAN IT 14 V 03032 65720 010000265567 intestato a "GASPARINI STORE DI GASPARINI ENZO IN FALLIMENTO" 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.**

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., 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) inferiori al prezzo base sopra indicato, 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.

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

Qualora l'unica offerta presentata, criptata e/o analogica, rimanga quella agli atti già ricevuta dalla Procedura, la stessa sarà senz'altro accolta.

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

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente (o rappresentati da avvocato munito di procura notarile in originale o in copia conforme all'originale) 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 nel presente avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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

- l'offerente in atti, presente personalmente (o rappresentato da avvocato munito di procura notarile);
- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti (o rappresentati da avvocato munito di procura notarile);
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

**Nel corso di tale gara ciascun rilancio in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 3.000 (tremila).** La gara

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

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

#### 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 di **90 giorni** dall'aggiudicazione.

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

B1 - Il trasferimento del diritto di proprietà dei beni oggetto di vendita, 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 dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato nel termine di **90 giorni dall'aggiudicazione** a mezzo bonifico bancario o a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "**Gasparini Store di Gasparini Enzo in Fallimento**", da depositarsi presso lo studio del Curatore fallimentare, secondo le modalità che verranno indicate da medesimo a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto della procedura entro predetto termine.

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 di concordato.

B4 - Le spese relative alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita e quelle ad essa connesse 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.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile. Il Curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo. Il decreto purgativo sarà predisposto dall'Ufficio Notarile Associato.

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 DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

#### C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

#### C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

#### C3 - SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Ai sensi dell'art. 108, co. 1, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o può impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi alla Curatrice fallimentare dott.ssa Monica Mora, tel. 0521-239008; 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. 0521-776662.

Parma, 24 marzo 2025

*Il notaio delegato, dottoressa Laura Riboni*