

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO “GRAFFIGNANA PROSCIUTTI S.R.L.” n. 74/2021 RG FALL.
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto dottor Pietro D'Alessandro, Notaio in Parma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma, delegato dal Curatore Fallimentare, dottor Marcello Furio con istanze alla vendita autorizzate dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 28 novembre 2022, in conformità al programma di liquidazione di cui sono stati autorizzati dal medesimo Giudice gli atti conformi in data 20 giugno 2022, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO 1

La **piena proprietà** dei seguenti beni di cui si compone il lotto:

a) Compendio immobiliare sito in Comune Langhirano, strada Riano n. 51;

Trattasi di un compendio composto da più corpi di fabbrica, per la maggior parte aggregati fra loro, con relativa area cortiliva pertinente, destinato alla lavorazione e stagionatura dei prosciutti.

L'opificio industriale è composto:

- sulla particella n. 410:

al piano terreno da tre autorimesse e due depositi;

- sulla particella n. 337:

al piano interrato, da una cantina di stagionatura, una centrale termica ed il vano scale;

al piano terreno, da un locale ricevimento, un vano lavorazione, cinque celle di stagionatura, un deposito, una centrale termica ed una zona w.c. e spogliatoi;

al piano primo da un locale disossatura, una cella, un vano compressori, un vano lavorazione e **due appartamenti**;

al piano secondo da due locali per il lavaggio, un vano asciugatura, un corridoio, una centrale elettrica, il vano scale, una terrazza e quattro celle di stagionatura;

- sulla particella n. 412:

al piano interrato: due cantine, un disimpegno, un antibagno con bagno ed il vano scale;

al piano terreno: il vano scale ed una zona uffici;

al piano rialzato: un locale stagionatura;

al piano primo: un **appartamento**;

al piano secondo: un locale stagionatura;

La particella n. 331 (identificata solo al Catasto Terreni) è costituita da un terreno boscato incolto.

L'appartamento (particella n. 412 sub. 2) è composto da ingresso/cucina, disimpegno con soggiorno, servizio igienico, due camere da letto ed uno studio.

L'appartamento (particella n. 337 sub. 2) è composto da ingresso/cucina, tinello-sala da pranzo, soggiorno, due servizi igienici, tre camere da letto ed una stanza adibita a studio-zona giorno.

L'appartamento (particella n. 337 sub. 4) è composto da corridoio, cucina, bagno, due camere da letto, zona giorno e un ripostiglio.

Si invita a rilevare la descrizione interna altresì nella perizia.

Confini:

Il compendio confina, nel suo complesso con strade su tre lati, con le particelle 340, 338 e 339.

Estremi catastali

I beni sopra descritti risultano censiti al

Catasto fabbricati del Comune di Langhirano al foglio 45:

- particella 337, sub. 2, Strada Riano, categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie 190 mq., totale escluse aree scoperte 190 mq., rendita catastale Euro 640,41;

- particella 337, sub. 4, Strada Riano, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq., totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita catastale Euro 440,28;

- **particella 337, sub. 3 e particella 412 sub 2** tra loro graffate, Strada Riano, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 119 mq., totale escluse aree scoperte 117 mq., rendita catastale Euro 480,30;

- **particella 337, sub. 1-particella 337 sub 5- particella 410 -particella 412 sub 1** tra loro graffate, Strada Riano n. 51, categoria D/7, rendita catastale Euro 24.397,42;

Catasto terreni del Comune di Langhirano al foglio 45:

- **particella 331**, qualità seminativo, classe 4, are 7.90, r. d. euro 2,04, r. a. euro 4,69.

- **particella 410**, ente urbano di are 14.50

- **particella 337**, ente urbano di are 39.00,

- **particella 412**, ente urbano di are 2.35.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Relativamente agli immobili descritti, mediante accesso agli atti presso l'Archivio Urbanistico del Comune di Langhirano (PR), il perito ha verificato l'esistenza dei seguenti provvedimenti edilizi che qui si elencano come riportati nella perizia:

1. Autorizzazione Edilizia in data 02.04.1959, avente ad oggetto "costruzione di un fabbricato per stagionatura salumi con annessa abitazione";
2. Autorizzazione per Abitabilità di Case in data 20.04.1961, relativa all'autorizzazione di cui sopra;
3. Autorizzazione Edilizia in data 23.04.1963, avente ad oggetto "costruzione di un piccolo fabbricatello";
4. Autorizzazione Edilizia n. 373 in data 25.10.1965, avente ad oggetto "ampliamento al fabbricato industriale ad uso stagionatura salumi";
5. Autorizzazione Edilizia n. 858 in data 24.02.1967, avente ad oggetto "ampliamento al fabbricato industriale ad uso salagione e stagionatura salumi";
6. Autorizzazione per Abitabilità di Case e agibilità opificio industriale in data 14.03.1968, relativa all'autorizzazione di cui sopra;
7. Autorizzazione Edilizia n. 876 in data 13.03.1967, avente ad oggetto "piccolo ampliamento al fabbricato industriale ad uso salagione e stagionatura salumi";
8. Autorizzazione Edilizia n. 1.058 in data 30.03.1968, avente ad oggetto "costruzione per un fabbricato industriale ad uso stagionatura salumi, nonché il sovrizzo di un fabbricato esistente onde ricavarne un'abitazione";
9. Autorizzazione per Abitabilità di Case e agibilità salumificio in data 18.12.1969, relativa all'autorizzazione di cui sopra;
10. Autorizzazione Edilizia n. 1.182 in data 28.08.1968, avente ad oggetto "sovrizzo di un fabbricato esistente";
11. Autorizzazione per Agibilità di stabili in data 30.12.1971, relativa all'autorizzazione di cui sopra;
12. Autorizzazione Edilizia n. 69/89 in data 19.06.1989, avente ad oggetto "costruzione di un fabbricatello accessorio e muro di sostegno a vecchia strada comunale in disuso";
13. Autorizzazione Edilizia n. 1.182 in data 28.08.1968, avente ad oggetto "costruzione di locale per centrale termica";
14. Licenza di Costruzione n. 1.431 in data 25.03.1970, avente ad oggetto "costruzione di una rimessa agricola";
15. Licenza di Costruzione n. 182/74 in data 16.12.1974, avente ad oggetto "sovrizzo di fabbricato ad uso abitazione";
16. Condono Edilizio n. 804 del Registro, in data 03.12.1992;
17. Condono Edilizio n. 805 del Registro, in data 18.01.1993;
18. Concessione di edificare n. 123/96 in data 16.01.1997, avente ad oggetto "ampliamento di prosciuttificio";
19. D.I.A. (Denuncia di inizio Attività) n. 09/99, in data 15.03.1999, avente ad oggetto "tinteggio e sistemazione facciate"
20. D.I.A. (Denuncia di inizio Attività) n. 53/99, in data 26.07.1999, avente ad oggetto "installazione insegna e pavimentazione area cortiliva"

21. Concessione di edificare n. 180/2001 in data 04.04.2002, avente ad oggetto “ristrutturazione locali ad uso ufficio”;

Difformità edilizie e catastali

Conformità catastale

Paragonando le planimetrie catastali in argomento, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data dei sopralluoghi del perito, questi ha riscontrato che queste non corrispondono.

Conformità urbanistica edilizia

Paragonando lo stato degli immobili alle date dei sopralluoghi, con le pratiche edilizie rilevate, il perito ha riscontrato:

le seguenti difformità sanabili:

- Nell’immobile particella n. 410 - Realizzazione di una finestra e di una porta sui muri perimetrali esterni;
- Nell’immobile particella n. 337 – Aperura e/o chiusura sulle pareti perimetrali di tutti i piani di porte e/o finestre – diversa distribuzione degli spazi interni – ampliamento dell’appartamento piano primo (lato est) mediante l’utilizzo di vani “licenziati” come salumificio;
- Nell’immobile particella n. 412 – Aperura e/o chiusura sulle pareti perimetrali dell’appartamento al piano primo e nel locale stagionatura al secondo piano - Diversa distribuzione degli spazi interni;

le seguenti difformità non sanabili:

- realizzazione di una autorimessa sul lato nord/ovest della particella n. 337, in confine con la strada comunale;
- utilizzo dei vani nel seminterrato della particella n. 412 come abitabili;
- chiusura con serramento fisso della terrazza (lato est) in corrispondenza del vano scale appartamento sud/est/ovest.

Per rimediare alle difformità sopra riscontrate, sarà necessario ripristinare i luoghi per le “difformità non sanabili” e presentare una pratica di sanatoria per le “difformità sanabili”, oltre che rifare nuovi DOCEFA (nuove planimetrie catastali), sostenendo i costi meglio precisati in perizia, qui da intendersi riportati, e quantificati dal perito in circa 40.000,00 euro.

Stato di occupazione

- La particella 337, sub. 2 risulta occupata in forza di contratto di locazione ad uso abitativo con prima scadenza il 31 agosto 2024. Si precisa che il canone di locazione, annualmente pattuito in euro 4.116,00 è corrisposto in rate mensili di euro 343,00;
- la particella 337, sub. 4 risulta libera;
- la particella 337, sub. 3 risulta libera;
- la particella 337, sub. 1, la particella 337 sub 5, la particella 410 e la particella 412 sub 1, risultano libere.

b) 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, da intendersi qui integralmente riportato, cui è stato attribuito un valore, senza smobilizzazione, di euro 50.322,00.

c) 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 Graffignana Prosciutti s.r.l. **nel valore annuo di 19.186** (c.d. "Sigilli").

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 possenga 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 ufficiolegale@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.

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 Pietro D'Alessandro che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio) nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 – procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 14 maggio 2026 alle ore 16,00.

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:

- 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);

- 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;

- 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 di **Euro 380.000 (trecentoottantamila)**.

Sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo base di non oltre il 25%.

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) 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 e/o assegnati.

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;
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 DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- in formato cartaceo;
- con modalità telematiche.

Presentazione dell'offerta in formato cartaceo

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, strada Mazzini n. 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista delegato o di suo incaricato, il numero della Procedura, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta

consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e 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 o 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 e 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 Euro 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 il bene 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 (in udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;
- d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- e) dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e delle perizie di stima, in ogni loro parte, nonché di qualsivoglia integrazione delle stesse. La documentazione pubblicata dalla Procedura fallimentare è infatti da intendersi nota alla presentazione dell'offerta, presentazione che comunque comporta la presa visione e la conoscenza di tutte le informazioni ivi reperibili.

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. 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.

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 Euro 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 il bene 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 (in udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente 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 referente della procedura (ovvero il Notaio delegato);

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

- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;

- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;

- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e delle perizie di stima, in ogni loro parte, nonché di qualsivoglia integrazione delle stesse. La documentazione pubblicata dalla Procedura fallimentare è infatti da intendersi nota alla presentazione dell'offerta, presentazione che comunque comporta la presa visione e la conoscenza di tutte le informazioni ivi reperibili;

- 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 a Euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet

pst.giustizia.it.

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

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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "GRAFFIGNANA PROSCIUTTI SRL IN FALLIMENTO N. 74/2021" di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato C.C.I.A.A. (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 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 C.C.I.A.A. (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 al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente presso CREDITO EMILIANO SPA con IBAN IT13E0303212700010000482310 intestato a "GRAFFIGNANA PROSCIUTTI SRL IN FALLIMENTO N. 74/2021" 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) depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

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

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

Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto il liquidatore può far luogo alla vendita (art. 572 c.p.c.).

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

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al Portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il Portale del Gestore della vendita telematica.

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad euro 5.000 (cinquemila). 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 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 (sette) 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione.

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

B1 - Il trasferimento dei diritti nascenti dal predetto contratto e, con essi, dei beni che ne sono oggetto, 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 appresso indicato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni

dall'aggiudicazione a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "GRAFFIGNANA PROSCIUTTI SRL IN FALLIMENTO N. 74/2021" a mani del Curatore.

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 fallimentare.

B4 - Le spese relative ai 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 fallimentare.

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 ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

C3 - SOSPENSIONE DELLA VENDITA

Ai sensi dell'art. 107, co. 4, L.F., il 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 al Curatore, dottor Marcello Furio, tel.0521/386344; 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, 11 marzo 2026

Il Notaio delegato, Avvocato Pietro D'Alessandro

