

11/03/2025

**TRIBUNALE DI PARMA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Fallimento: **JLENIA IMMOBILIARE SRL**

RG Fall. n. 36 anno: 2020

Data sentenza: **25.09.2020** – Data deposito: **28.09.2020**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott.ssa Ilaria Casa**

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, L.F.**

**QUARTA INTEGRAZIONE (DEL 28/01/2025)**

\* \* \* \* \*

*Spett.li membri del Comitato dei Creditori*

*Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,*

La sottoscritta Ilaria Casa, Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

**CON RIFERIMENTO ALL'AUTORIMESSA E ALL'ANNESSA CANTINA**

**SITE IN STRADA FARNESE VIGHEFFIO N. 8 (PR)**

- 1 in data 10/01/2021 veniva autorizzato il programma di liquidazione;
- 2 in tale programma si dava atto che la società fallita era proprietaria, tra gli altri, di:
  - 3 si dava altresì atto che dell'esistenza della “*causa R.G. n. 1909/2019, con G.l. dott.ssa Vitti, azionata da Esagono Immobiliare Srl (difesa da avv. Giuseppe Foglia) contro San Michele Srl (ora in fallimento) e Jlenia Immobiliare Srl in fallimento (difesa da avv. Francesca Banchini), volta ad ottenere in via principale ex art. 2932 c.c. il trasferimento coattivo a proprio favore della proprietà degli immobili*”

---

1 | Procedura JLENIA IMMOBILIARE SRL.: FALL. n. 36/2024  
Giudice Delegato: dott. Enrico Vernizzi – Curatore: dott.ssa Ilaria Casa  
Supplemento Programma di liquidazione ex art. 104-ter L.F. del 28/1/2025



di Strada Farnese Vigheffio 8 (Parma) di proprietà dell'odierna fallita, ovvero in subordine, a conseguire la risoluzione parziale di un contratto di transazione sottoscritto tra le tre controparti il 21/7/2015, oltre al pagamento di penale e relativi interessi.

Esagono Immobiliare Srl ha in corso la riassunzione della causa (si attende il completamento: manca decreto comparizione parti e relativa notificazione di ricorso e decreto).

La curatela sta disaminando la posizione nei confronti di Esagono Immobiliare Srl con l'assistenza dell'avvocato Francesca Banchini, verificando anche la possibilità di una definizione transattiva della controversia.

Si procederà pertanto, non appena ricorreranno le condizioni, alla predisposizione di specifica integrazione del Programma di Liquidazione dando contezza delle decisioni assunte;”

- 4 tentata la conciliazione ed esplicitata in ben due occasioni a controparte la necessità di ripristino dei luoghi all'accatastato e al licenziato, la causa n. 1909/2019 proseguita per riassunzione da parte attrice e costituzione in giudizio da parte della Procedura (con sostituzione in itinere della dott.ssa Vitti con il Giudice dott. Giacomo Cicciò) è giunta a sentenza n. 1602/2024 (Rep. 1186/2024 del 19/07/2024) che:

*"Definitivamente decidendo:*

*Rigetta le domande proposte da Esagono Immobiliare s.r.l.;*

*Compensa le spese processuali."*

- 5 Esagono Imm.re srl (che precedentemente si era sempre rifiutata) modificava lo stato dei luoghi post-sentenza di primo grado e prima di radicare l'appello;
- 6 la parte avversaria Esagono Immobiliare srl ha proposto appello innanzi alla Corte d'Appello di Bologna con udienza fissata il giorno 12.02.2025;
- 7 la Curatela –che ha avviato nuove trattative unitamente al difensore, nuovamente senza esito- ha richiesto e ottenuto il parere da parte del legale avv. Francesca Banchini in ordine alla convenienza circa la prosecuzione della causa in Corte d'Appello tramite costituzione in giudizio, e altresì in merito alla convenienza dell'abbandono della liquidazione o meno (*derelictio*) del cespite oggetto di causa;
- 8 il legale, nel parere reso compiutamente argomentato, si è espressa favorevolmente alla *c.d. derelictio* 104ter comma 8 LF del cespite immobiliare, considerando che in caso di vittoria del Fallimento Jlenia in Corte d'Appello, con accoglimento delle eccezioni di "*inefficacia (per datio in solutum = mezzo anomalo)* e *inesigibilità (art. 2467 cod civ)*" per finanziamento soci postergato e con vittoria delle spese giudiziali del grado I e II e, poi, con realizzazione del ricavo a seguito di vendite competitive, il detto ricavo potrebbe non coprire o rimanere fortemente eroso dal mancato recupero delle spese giudiziali del I e del





Il grado e della imposta di registro sulle sentenze presso Esagono Imm.re srl, dal costo di perizia. Ciò perché le condizioni economico-patrimoniali di Esagono Imm.re srl appaiono talmente incerte dall'omesso deposito dei bilanci presso il Registro Imprese fin dall'esercizio 2016, tanto che possa supporre che l'avversaria sia incapiente o in stato di decozione;

**CON RIFERIMENTO ALLA PORZIONE DI BIFAMILIARE**

**SITA IN VIALE RUSTICI 28/1 (PR)**

- A) in data 15/05/2024 veniva autorizzata la terza integrazione del programma di liquidazione;
- B) in tale integrazione si dava atto che della permanenza della *“trascrizione della domanda giudiziale respinta con sentenza 638/2023 Tribunale di Parma, passata in giudicato, la cui cancellazione non potrà essere disposta ex art. 108 LF: si tratta della trascrizione di una domanda di esecuzione in forma specifica contro Jlenia Immobiliare S.r.l. (reg. gen. N. 18523; reg. part. n. 14078; presentazione n. 33 del 12.11.2014). Tale domanda era stata oggetto di causa radicata nel 2014, giunta a sentenza il 12 maggio 2023 (n. 638/2023 Tribunale di Parma RG 6209/2014) e passata in giudicato che ha “rigettato la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all’edificio bifamiliare”.*
- Permane la trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari in quanto -per mero errore materiale- nella detta sentenza 638/2023 non era stato ordinato al Conservatore la relativa cancellazione, circostanza che è stata poi successivamente ordinata in data 2/01/2024. Pende causa di appello (Corte d'Appello di Bologna RG n. 233/2024) che impugna l'ordinanza di correzione dell'errore materiale che alla data odierna non ne consente la cancellazione.*
- In ogni caso, la trascrizione di detta domanda in forma specifica deve ritenersi sussistente solo formalmente, stante il passaggio in giudicato della sentenza n. 638/2023 in RG n. 6209/2014 Tribunale di Parma e lo scioglimento ex art. 72 LF da parte della Procedura dal preliminare di vendita sottostante in quanto divenuto ineseguibile (scioglimento notificato ai promittenti l'acquisto, attuali occupanti senza titolo, in data 1 e 2 agosto 2023)”;*
- C) la Corte d'Appello di Bologna nella sentenza n. 2024/2092 del 29/10/2024 ha rigettato l'appello e (a seguito di notificazione della sentenza alla parte avversaria) il 21/01/2025 è spirato il termine breve per l'eventuale ricorso in Cassazione (si è in attesa di avere conferma dalla cancelleria della Corte d'Appello dell'apprensione dell'istanza di rilascio del certificato di passato in giudicato, che arriverà trascorsi almeno 20 giorni dall'avvenuta



apprensione del deposito da parte della cancelleria in data odierna del deposito inoltrato via pec a PCT il 22/01/2025);

- D) la Curatela all'esito provvederà alla cancellazione di detta pregiudizievole dai Pubblici Registri Immobiliari eliminandone l'indicazione dai prossimi bandi di vendita non avendo più ragione d'essere e con spese a carico degli occupanti senza titolo (vd. *richiesta via pec ad avv. Bandini del 23/1/2025*);
- E) la già menzionata integrazione del programma di liquidazione autorizzata il 15/5/2024 prevedeva inoltre l'indicazione dello stato di occupazione del cespite da terzi senza titolo [tuttora permanente] e la previsione della pubblicità del bando di vendita sulla Gazzetta di Parma (oltre che sui canali PVP, IVG e Aste);
- F) essendo già avvenuto il primo esperimento d'asta lo scorso 29/10/2024 andato deserto, la Curatela ritiene di dover togliere dai futuri bandi di vendita la previsione della pubblicità sulla Gazzetta di Parma;
- G) quanto allo stato dell'immobile la Curatela ritiene che nei futuri bandi di vendita dovranno tenere conto dell'effettivo stato di occupazione o liberazione dello stesso.

A norma dell'art. 104-ter, anche comma 8, L.F., il Curatore tutto ciò premesso

#### **CHIEDE**

al Comitato dei Creditori di approvare la presente quarta integrazione del programma di liquidazione e, una volta ottenuta, chiede al GD di autorizzare l'esecuzione degli atti ad esso conformi, in particolare:

- **essendo manifestatamente non conveniente, di rinunciare alla liquidazione (c.d. derelictio) di:**



- quanto alla c.d. derelizione del bene immobile, il curatore ne darà comunicazione ai creditori, al fine di consentirgli -in deroga all'art. 51 LF- di agire esecutivamente sul bene;

- **con riferimento alla porzione di bifamiliare di Viale Rustici 28/1 (PR) di:**

- eliminare dai futuri bandi di vendita l'indicazione dell'esistenza della trascrizione della domanda in forma specifica che nel frattempo verrà cancellata a cura della Curatela e a spese degli attuali occupanti;
- eliminare dai futuri bandi di vendita la previsione della pubblicità sulla Gazzetta di Parma;
- provvedere alla variazione dello stato di occupazione / liberazione dei luoghi dai futuri bandi di vendita nel caso di mutazione dello stesso rispetto alla situazione attuale.

Con osservanza.

Parma, 28 gennaio 2025

Il Curatore

*Dott.ssa Ilaria Casa*

(firmato digitalmente)

*Si allega:*

- *parere legale avv. Francesca Banchini e relativo corredo del 28/1/2025*
- *risposta via pec avv. Bandini del 24/01/2025 a precedente richiesta della Procedura*





28/01/2025

Il Comitato dei creditori, vista l'istanza che precede, relativamente al  
supplemento/integrazione del programma di liquidazione art. 104-ter LF:

- DERELICTIO VIA FARNESE 8
- VARIAZIONE INDICAZIONI FUTURI BANDI VENDITA V.LE RUSTICI

esprime il seguente parere:

Dott. Marco Fiorani per Fallimento San Michele Srl

Data, \_\_\_\_\_

---

---

---

---

Avv. Lorenzo Camussi per Ortles 21 SRL

Data, \_\_\_\_\_

---

---

---

---

Ing. Pierluigi Gruppi

Data, \_\_\_\_\_

---

---

---

---



**TRIBUNALE DI PARMA**

Fallimento: **JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ. – n. 36/2020**

Data sentenza: **25/09/2020** – Deposito: **28/09/2020**

Giudice Delegato: **dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **dott.ssa Ilaria Casa**

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104-TER, COMMA 6 L.F.**  
**TERZA INTEGRAZIONE E MODIFICA (08 maggio 2024)**  
**VENDITE COMPETITIVE “VILLINO” DI VIALE RUSTICI 28 – PARMA**

\* \* \* \* \*

*Preg.mi membri del Comitato dei Creditori*

*Ill.mo Signor Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,*

La sottoscritta Ilaria Casa, Curatore del fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- in data 23/12/2020 veniva depositato il programma di liquidazione, approvato poi in successiva data 10/01/2021 dall'Ill.ma S.V. (all'epoca in assenza del Comitato dei Creditori);
- alla data dell'apertura della procedura pendeva una causa (RG n. 6209/2014 Tribunale di Parma) avente ad oggetto, tra l'altro, il trasferimento una porzione di bifamiliare, giunta a sentenza con RG n. 638/2023 lo scorso 12/05/2023 e **passata in giudicato**, come segue:

*“Il Tribunale di Parma, nella persona della dott.ssa Angela Casalini, definitivamente decidendo nella causa R.G. n. 6209/2014 [REDACTED]*

*nei confronti di Fallimento Jlenia Immobiliare s.r.l.:*

*1) rigetta la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all'edificio bifamiliare;*

- con riferimento alla porzione di bifamiliare sita in Viale Rustici, 28 – Parma<sup>1</sup> avendo ottenuto l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela si è pertanto sciolta dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 LF ai fini di poter procedere alla vendita del cespite in ambito fallimentare tramite vendite competitive;

<sup>1</sup> Censito al Catasto fabbricati Comune di Parma alla sez. 1, foglio 18, mappale 532, subalterno 13, p. S1-T-1, z.c. 1, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, superficie catastale 110mq, rendita catastale € 846,47





- con autorizzazione del Comitato dei Creditori e nulla osta del Giudice Delegato, la Curatela ha quindi nominato l'ing. Luca Agostino quale tecnico ausiliario incaricato della redazione della perizia di stima del cespite, che varrà come base d'asta per le vendite competitive;
- in data 25/10/2023 l'Ing. Luca Agostino ha inoltrato al Curatore a mezzo Pec la perizia di stima del cespite, individuato in euro 498.000;
- in data 23/11/2023 il Giudice Delegato autorizzava l'esecuzione degli atti conformi del supplemento del programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9 LF, con riferimento alla vendita della porzione di bifamiliare sopra individuata;
- in data 2/01/2024 il Giudice dott.ssa Angela Casalini accoglieva l'istanza di correzione di errore materiale della sentenza n. 638/2023 (non opposta e passata in giudicato) promossa dalla Curatela, finalizzata ad ordinare al Conservatore dei Pubblici Registri Immobiliari la cancellazione della domanda di esecuzione in forma specifica (ordine omesso nella sentenza) che era stata trascritta da parte attrice [REDACTED];
- nelle more della pubblicazione del bando di vendita (febbraio 2024), la parte attrice notificava atto di citazione radicando il giudizio in Corte d'Appello Bologna RG 233/2024 avverso la sola parte della sentenza 638/2023 corretta per errore materiale, che dispensa il dovuto ordine di cancellazione ex art. 2668 comma 3 cod civ della domanda giudiziale ex art. 2932 cod civ, a suo tempo trascritta; domanda ex art. 2932 cod civ giudizialmente rigettata con sentenza 638/2023 passata in giudicato, senza specificarne l'utilità, l'interesse ad agire in concreto, né tantomeno il concreto motivo sottostante all'impugnazione (peraltro la correzione di errore materiale nella sostanza non ha natura decisoria, bensì amministrativa e pertanto viene esclusa la sua ricorribilità ex art. 111 Costituzione);
- la Curatela ritenendo di poter comunque mettere in vendita l'immobile avendo la correzione di errore materiale natura amministrativa e non decisoria, posto per di più che il giudizio è estinto essendo la sentenza passata in giudicato ed è comunque in corso il procedimento per ottenerne la cancellazione, ritiene di dover integrare il programma di liquidazione portando a conoscenza gli interessati che al momento dell'aggiudicazione del bene potrebbe risultare ancora esistente nei Pubblici Registri Immobiliari la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica che non può essere cancellata dal Giudice Delegato ai sensi dell'art. 108 LF;





sottopone al Comitato dei Creditori il seguente

avente ad oggetto la definizione delle modalità di vendita della porzione di bifamiliare situata in  
Parma, Viale Rustici 28.

## INDIVIDUAZIONE DEL CESPITE

## STIMA E PREZZO

**ORDINE DI LIBERAZIONE ART. 560 C.P.C.**Pag. 3 di  
11

Procedura JLENIA IMMOBILIARE SRL IN LIQ.: FALL. n. 36/2020  
Giudice Delegato: dott. Enrico Vernizzi – Curatore: dott.ssa Ilaria Casa  
**Terza Integrazione del 8/5/2024 al Programma di liquidazione ex art. 104-ter, co. 6 L.F.**  
**Porzione bifamiliare v.le Rustici 28 - PR: modalità di vendita**





[REDACTED]

per cui -e occorrendo-:

- si chiede che il Giudice Delegato nomini IVG di Parma quale Custode Giudiziario;



- visto l'art. 560 comma 7 c.p.c.<sup>2</sup>, si chiede che il Giudice Delegato ordini la liberazione dell'immobile occupato senza titolo da chiunque lo detenga, liberazione da eseguirsi da parte del custode Giudiziario IVG di Parma, senza le formalità di cui all'art. 605 e ss cpc;
- ulteriormente visto l'art. 560 comma 9 c.p.c.<sup>3</sup>, ravvisandone la necessità si chiede che il Giudice Delegato **ordini la liberazione anticipata dell'immobile occupato senza titolo da chiunque lo detenga al fine di assicurare la conservazione dell'unità immobiliare pignorata** evitando accadimenti che possano compromettere l'integrità e la funzionalità del bene, liberazione da eseguirsi da parte del custode Giudiziario IVG di Parma, senza le formalità di cui all'art. 605 e ss cpc.

### PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE, CESSIONE E SPESE

L'individuazione dell'acquirente e quindi la cessione del bene immobile verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva delegata all'Ufficio Notarile Associato, con sede in Parma – Strada Mazzini n. 2, qui di seguito descritta:

Il sistema della vendita sarà quello della “**vendita competitiva**” senza incanto e richiama, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, per la singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).

Il **prezzo base** di vendita è determinato dal valore della perizia pari ad **euro 498.000** e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati deserti, nonché dal valore di eventuali offerte irrevocabili che pervenissero al Curatore per un singolo bene o per più beni congiuntamente, previa valutazione di congruità da parte degli organi della Procedura.

<sup>2</sup> Art. 560, co. 7, cpc: “Il giudice dell'esecuzione con provvedimento opponibile ai sensi dell'articolo 617, ordina la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare oppure occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni”

<sup>3</sup> Art. 560, co. 9, cpc: “Il giudice dell'esecuzione, sentite le parti ed il custode, ordina la liberazione dell'immobile pignorato quando è ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti o comunque impedito lo svolgimento delle attività degli ausiliari del giudice, quando l'immobile non è adeguatamente tutelato o mantenuto in uno stato di buona conservazione, quando l'esecutato viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico”





Il Curatore potrà consentire (oppure no) offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.

Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare un'offerta irrevocabile di acquisto, da depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, in una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) contenente:

- **modulo prestampato** predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato);
- **assegno circolare** intestato a "**Fall. Jlenia Immobiliare Srl**" della somma almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile, partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. o visura aggiornata a non oltre 30 giorni dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso di necessità il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.





Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro **5.000/00 (cinquemila,00)**, oppure al valore che il curatore indicherà al delegato alla vendita tenendo conto del prezzo raggiunto dai singoli beni posti in vendita ed in proporzione ad esso.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione che il Curatore indicherà al delegato per essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore dal prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita.

Il trasferimento del bene potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti che con atto notarile secondo quanto indicato dal Curatore al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita.

La cancellazione dei gravami avverrà ai sensi dell'art. 108 LF con decreto del Giudice Delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato. A tal proposito, si specifica che sull'immobile risulta trascritta la domanda giudiziale respinta con sentenza 638/2023 Tribunale di Parma, passata in giudicato, la cui cancellazione non potrà essere disposta ex art. 108 LF: si tratta della trascrizione di una domanda di esecuzione in forma specifica contro Jlenia Immobiliare S.r.l. (reg. gen. N. 18523; reg. part. n. 14078; presentazione n. 33 del 12.11.2014). Tale domanda era stata oggetto di causa radicata nel 2014, giunta a sentenza il 12 maggio 2023 (n. 638/2023 Tribunale di Parma RG 6209/2014) e **passata in giudicato** che ha ***"rigettato la domanda ex art. 2932, c.c., formulata dagli attori con riferimento all'edificio bifamiliare"***.

Permane la trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari in quanto -per mero errore materiale- nella detta sentenza 638/2023 non era stato ordinato al Conservatore la relativa cancellazione, circostanza che è stata poi successivamente ordinata in data 2/01/2024. Pende causa di appello (Corte d'Appello di Bologna RG n. 233/2024) che impugna l'ordinanza di correzione dell'errore materiale che alla data odierna non ne consente la cancellazione.

*In ogni caso*, la trascrizione di detta domanda in forma specifica deve ritenersi sussistente solo formalmente, stante il passaggio in giudicato della sentenza n. 638/2023 in RG n. 6209/2014 Tribunale di Parma e lo scioglimento ex art. 72 LF da parte della Procedura dal preliminare di vendita sottostante in quanto divenuto ineseguibile (scioglimento notificato ai promittenti l'acquisto, attuali occupanti senza titolo, in data 1 e 2 agosto 2023).





Di tale circostanza ne verrà dato atto nel bando di vendita.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà un diverso prezzo-base in misura inferiore (al massimo sino ad un quarto) e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita. Il Curatore fisserà un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate. Ove a seguito di successivi tentativi di vendita (almeno 3), i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte.

Tutte le **spese** inerenti alla vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami e le spese di pubblicità) e in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

È altresì autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura e ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

## **PUBBLICITA'**

Ritenuto che appare probabile che stante il valore e le caratteristiche proprie dell'immobile posto in vendita (porzione di bifamiliare in zona "Cittadella") possa interessare anche soggetti che non fanno sempre uso di canali o fonti telematiche, si ritiene vantaggioso provvedere, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte si provvederà, alla pubblicità commerciale sulla GAZZETTA DI PARMA o su altro giornale individuato dal Curatore anche in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 572 e 573 c.p.c., omissi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene).

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet <https://ivgparma.it/> nonché ove ritenuto, sul portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com), oppure su altri siti individuati dal Curatore in





ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

Tutte le predette attività di pubblicità obbligatoria vengono delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

### **ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE O AD ALTRO ENTE**

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché ad un Istituto preposto alle vendite ritenuto idoneo dal Curatore in base alla ubicazione del bene, verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi.

Ad ogni buon fine si allega la proposta congiunta UNA/IVG Parma, con applicazione delle relative tariffe (*all. 1*).

### **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 entro un termine che verrà indicato nel bando.

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.

\*\*\*

*Tutto ciò premesso, lo scrivente Curatore ai sensi dell'art. 104-ter, co. 1 e 6 LF,*

### **CHIEDE**

che il Comitato dei Creditori voglia approvare il presente **supplemento/integrazione** al programma di liquidazione **con riferimento alle modalità di vendita della porzione di bifamiliare sita in Parma, viale Rustici 28.**



*Laddove il Comitato dei Creditori abbia provveduto all'approvazione, il Curatore*

**CHIEDE**

che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato, voglia autorizzare l'esecuzione degli atti conformi all'odierna integrazione del Programma di Liquidazione ai sensi dell'art. 104-ter, comma 9 LF, emettendo anche ordine di liberazione dell'immobile ex 560 cpc e la nomina del Custode Giudiziario IVG Parma, e  
altresì occorrendo,

**CHIEDE**

che l'Ill.mo Signor Giudice Delegato voglia disporre l'oscuramento di quanto indicato nel paragrafo relativo all'ordine di liberazione dei luoghi di cui all'art. 560 cpc (così come ogni altro riferimento ai nomi dei soggetti interessati) per ragioni di riservatezza e privacy.

Con osservanza.

Parma, 08 maggio 2024

Il Curatore

Dott.ssa Ilaria Casa

