

**Dott. Thomas Gardelli**

Commercialista

Piazza Mercato 14 – 43045 Fornovo Taro

Tel. 0525/3643 – fax 0525/400009

e.mail: thomas@studiogardelli.net

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA**

Cancelleria Liquidazione Giudiziale

**“CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI”**

(n. 17/2023)

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

**Istanza autorizzazione vendita Lotti 1 e 2**

Il sottoscritto dott. Thomas Gardelli, in qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale in epigrafe

premessi che

- Consorzio Comunalie Parmensi è proprietaria dei seguenti beni immobili denominati

**LOTTO 1**

*Indirizzo:* **Comune di Borgo Val di Taro (PR), località Iera Campana**

*Diritto reale e immobile:*

La **piena ed intera proprietà di capannone ad uso agricolo**, con una superficie commerciale di circa 526 mq., con area circostante di pertinenza, avente superficie catastale pari a 4.315 mq. la quale risulta in parte contenuta all'interno della recinzione del capannone ed in parte esterna alla stessa. Sulla porzione dell'area recintata e dotata di cancello carrabile insistono anche: un locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone), container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone) ed un serbatoio con tettoia, oltre pesa (esclusa dalla proprietà e dalla presente vendita). Sulla porzione dell'area esterna alla recinzione insiste anche una cabina elettrica ed un manufatto per contatori. La porzione

dell'area esterna alla recinzione è parzialmente adibita a strada ed asfaltata

Estremi catastali

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Borgo Val di Taro (PR)** ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 76, Particella 683**, Categoria D/10, Rendita 3.124,00 Euro, Indirizzo

Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T.;

- **Foglio 76, Particella 714**, Categoria D/1, Rendita 59,00 Euro, Indirizzo

Località Ghiaia Campana n. SNC, piano T.,

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, l'area su cui insiste

l'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR) ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 76, Particella 683, Qualità ENTE URBANO, Superficie 4.280 m<sup>2</sup>;

- Foglio 76, Particella 714, Qualità ENTE URBANO, Superficie 35 m<sup>2</sup>.

Confini

Con riferimento al Foglio 76 del Catasto Terreni del Comune di Borgo Val di Taro (PR), l'immobile confina complessivamente (partendo da nord ed in senso orario) con: Particella 187, Particella 190, Particella 434, Particella 234, Particella 188, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

Notizie urbanistiche e catastali:

L'immobile è stato edificato nell'anno 2012 ed interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Provvedimento Unico n. 5 (per realizzazione di tettoia relativa all'attività di produzione di cippato da biomassa), rilasciato in data 14/02/2012;

- Provvedimento Unico n. 50 (per certificato di conformità edilizia ed agibilità per nuova costruzione, relativa all'attività di realizzazione di tettoia per la produzione di cippato da biomassa artigianale), rilasciato in data 19/10/2012;

- Provvedimento Unico n. 4 (per ampliamento per impianti tecnologici artigianale), rilasciato in data 30/03/2015;

- Permesso di Costruire n. 21 (per installazione di cabina prefabbricata per la trasformazione di energia elettrica), rilasciato in data 30/09/2015;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 396 (per variante), presentata in data 03/09/2016;

- Richiesta di Agibilità n. 427/2016 presentata in data 20/10/2016, formatasi per silenzio-assenso (vedasi comunicazione del Comune di Borgo Val di Taro del 24/09/2024, riprodotta in allegato alla perizia).

Regolarità catastale

Il Perito ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile (rilevato durante il sopralluogo) e la relativa planimetria catastale.

Tali difformità catastali, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del container/tettoie su basamento di calcestruzzo (adiacenti al lato nord del capannone);

- mancata rappresentazione del serbatoio con tettoia e del manufatto contatori;

- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne del capannone e del locale tecnico (adiacente al lato ovest del capannone).

### Regolarità edilizia

Pur sussistendo una sostanziale regolarità edilizia dell'immobile, il Perito ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dello stesso (rilevato durante il sopralluogo) ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai titoli edilizi).

Tali difformità edilizie, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione del manufatto contatori;
- modeste incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze.

### Riferimenti urbanistici

L'area su cui insiste l'immobile risulta soggetta alle seguenti prescrizioni urbanistiche degli strumenti della pianificazione territoriale del Comune di Borgo Val di Taro (vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 23/02/2024, riprodotto in allegato alla perizia, ed a cui si rimanda per completezza e per ogni dettaglio).

- Piano Regolatore Generale vigente

Particella 683 (parte): ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.)

Particella 683 (parte): ZONA A ROCCE EMERGENTI (Art. 56)

Particella 714: ZONA AGRICOLA NORMALE (Artt. 46 e 47 N.T.A.).

**Si precisa che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico**

**Generale (PUG), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere.**Servitù

Sugli immobili sopra descritti risultano insistere le seguenti servitù:

- costituzione di servitù di elettrodotto con conduttori aerei, trascritta a Parma in data 21/04/2005, con Registro Particolare n. 7367;
- costituzione di servitù inamovibile di elettrodotto e di passaggio per cabina elettrica, trascritta a Parma in data 23/05/2016, con Registro Particolare n. 7487.

Si ribadisce che l'immobile è soggetto alle destinazioni ed alle prescrizioni riportate nel suddetto Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per completezza e per ulteriori dettagli in merito a servitù o condizioni si rimanda ai 2 suddetti atti di costituzione di servitù, all'atto citato come provenienza ed al Certificato di Destinazione Urbanistica (riprodotti in allegato alla perizia), nonché agli atti ivi richiamati e/o precedenti.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

\*\*\*\*

**LOTTO 2**

Indirizzo: **Comune di Albareto (PR) in località Casale**

Diritto reale e immobile:

La piena ed intera proprietà di fabbricato, parzialmente interrato, elevato solo su piano terreno, adibito a centralina idroelettrica divisa in quattro locali adibiti rispettivamente a locale turbina, locale per interruttori di media e trasformatore, locale contatori e locale ad uso esclusivo Enel distribuzione, il

tutto con annessa area scoperta di pertinenza e formante un unico corpo.

Notizie inerenti il rinnovo della concessione ed il subentro nella titolarità

Il Perito ha indicato che la concessione possiede le caratteristiche per essere rinnovata alla scadenza prevista al 31/12/2035, rinnovabile con le modalità meglio indicate in perizia e nel disciplinare di concessione ai quali si rinvia anche in ordine alla richiesta di cambio di titolarità della concessione.

Confini

L'area coperta dall'immobile sopra descritto e quella scoperta di pertinenza, confinano nel complesso: con mappale 59 - Rio Barbigareccio, mappali 87-113-433 e, in spigolo, con mappale 58 del foglio 40.

Estremi catastali

**Catasto dei Fabbricati del Comune di Albareto, al foglio 40 con il mappale 631, categoria D/1 e rendita catastale di euro 614,00.**

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Albareto, l'area coperta dalla casa sopra descritta e quella scoperta di pertinenza, sono individuate a partita 1 (aree di enti urbani), al foglio 40 con il mappale 631 di ha .0.11.20.

Notizie urbanistica e catastali

La costruzione dell'impianto è stata autorizzata dalla Giunta della Regione Emilia-Romagna, che ha rilasciato:

Concessione di derivazione d'acqua ad uso idroelettrico ed irriguo rilasciata al Consorzio Comunalie Parmensi, rinnovata con determina n. DET-AMB-2018-5678 del 05/11/2018;

Autorizzazione all'esercizio dell'impianto idroelettrico del 08/03/2007 prot. N.

21244 della provincia di Parma – Servizio Ambiente, Difesa del Suolo e Tutela del Territorio

L'impianto è stato realizzato in sostituzione di una preesistente centralina idroelettrica, prevedendo il prolungamento della condotta forzata con incremento del salto idraulico e della potenza prodotta.

Notizie inerenti l'impianto idroelettrico

Le portate dell'impianto idroelettrico ad acqua fluente sono derivate dal Rio Barbigareccio, presso il Boschetto Marchinetti, per essere successivamente restituite allo stesso corso d'acqua a valle in località Casale.

L'impianto non ottempera a quanto disposto dall'art. 12, né per quanto concerne la misura delle portate derivate, né per quanto attiene al rilascio del DMV. Per ogni ulteriore descrizione delle caratteristiche dell'impianto idroelettrico e precisazioni sul suo funzionamento, si rinvia alla perizia di stima, che qui deve considerarsi interamente riportata e trascritta.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero ed esente da vincoli di locazione.

\*\*\*\*

- Le stime effettuate (in allegato) ammontano rispettivamente a:
  - Lotto 1 → euro 161.000,00
  - Lotto 2 → euro 300.000,00;
- a parere dello scrivente – qualora il primo tentativo di asta dovesse fallire
  - si ritiene necessario effettuare almeno **due ulteriori tentativi di vendita;**
- per ogni nuovo tentativo di vendita, il prezzo base d'asta verrà ribassato

**Dott. Thomas Gardelli**

Commercialista

Piazza Mercato 14 – 43045 Fornovo Taro

Tel. 0525/3643 – fax 0525/400009

e.mail: thomas@studiogardelli.net

del 15%;

- Il Comitato dei Creditori ha espresso parere favorevole al programma di liquidazione.

Il sottoscritto curatore

### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

Viste le previsioni contenute nel programma di liquidazione approvato

### **CHIEDE**

Alla S.V. Ill.ma di ordinare la vendita dei lotti descritti in premessa, disponendone le modalità, anche in ossequio al Piano di liquidazione e sue integrazioni, con l'autorizzazione a proporre – qualora il primo tentativo di vendita, non andasse a buon fine, almeno due nuovi tentativi di asta per i **lotti 1 e 2**, con una riduzione del prezzo base d'asta, pari al 15% del valore di stima, per ogni nuovo esperimento di vendita.

Con Ossequio

Fornovo Taro, 14 febbraio 2025

**Il Curatore**

(Dott.Thomas Gardelli)



Allegati:

- Perizie di stima Lotto 1 e 2;
- Parere Favorevole Comitato Creditori al Programma di Liquidazione;
- Bozza dell'Avviso di vendita.

29/09/2024

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA**

Cancelleria Liquidazione Giudiziale

**“CONSORZIO COMUNALIE PARMENSI”**

(n. 17/2023)

Giudice Delegato: dott. Enrico Vernizzi

\*\*\*\*

**Istanza deposito Integrazione al Programma di Liquidazione**

Il sottoscritto dott. Thomas Gardelli con studio in Fornovo Taro, Piazza Mercato n. 14, nominato Curatore della procedura Reg. n. 17/2023 apertasi con sentenza in data 24 maggio 2023

Premesso che

- in data 13 settembre 2023 il Curatore, a norma dell'art. 195 CCII, ha depositato in Cancelleria l'inventario ulteriormente integrato in data 26 settembre 2023;
- in data 05 febbraio 2024 lo scrivente ha depositato il Programma di liquidazione, ex art. 213 CCII;
- la S.V.Ill.ma ha approvato suddetto Programma di liquidazione in data 18 febbraio 2024, il quale come da normativa, è stato trasmesso al Comitato dei Creditori per la sua approvazione;
- in data 21 febbraio 2024, il sottoscritto ha quindi depositato l'approvazione del Comitato dei Creditori;
- su suggerimento dell'U.N.A., che ha ravvisato nel Programma di Liquidazione depositato, alcuni paragrafi ritenuti “obsoleti” rispetto alla normativa vigente, il sottoscritto ha elaborato l'integrazione al



Programma depositato, al fine di adeguarlo alle attuali disposizioni di legge.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto Curatore,

**chiede**

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la sottoposizione dell'integrazione al Programma di Liquidazione – allegata alla presente – al Comitato dei Creditori per la sua approvazione.

Con osservanza.

Fornovo Taro, 23 settembre 2024

Il Curatore

*Thomas Garbelli*