

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO 95 N. 2014
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto curatore fallimentare Ph.D. Elena Lo Presti con Programma di Liquidazione così come approvato e di cui sono stati autorizzati gli atti conformi dal Giudice Delegato in data 18/06/2024 rende noto che:

- con provvedimento del GIP del 3/5/2024 è stata disposta la revoca del sequestro preventivo trascritto in Conservatoria al n. Reg. Gen. 10773, Reg. Part. 8040;
- con provvedimento del GIP del 13/5/2024 è stata disposta la revoca del sequestro preventivo trascritto in Conservatoria in data 1/6/2016 al n. Reg. Gen. 10774, Reg. Part. 8041;
- è in corso procedimento di espropriazione cui RG 92/2018 in relazione al quale è stata separatamente richiesta apposita fissazione d'asta;
- sono pertanto posti in vendita dei lotti di pertinenza della Procedura:

DESCRIZIONE DEI BENI

□□□

□□□

LOTTO 1

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), località "Il Moro", via il Convoglio n. 10.

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- **Posto auto sub 11;**
- **Autorimessa sub 6;**

Estremi Catastali

- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 11;
- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 6.

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

□□□

LOTTO 2

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), località "Il Moro", via il Convoglio n. 10.

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- **Posto auto sub 12;**
- **Autorimessa sub 8;**

Estremi Catastali

- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 12;

- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 8.

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

LOTTO 3

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), località “Il Moro”, via il Convoglio n. 10.

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- **Posto auto sub 13;**
- **Autorimessa sub 9;**

Estremi Catastali

- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 13;
- catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 2, foglio 30, particella 109, sub 9.

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

□□□

NOTIZIE COMUNI AI LOTTI 1, 2, 3

I predetti lotti sono descritti e meglio individuati in perizia come “lotto A”.

Regolarità edilizia e catastale

Il fabbricato, di cui le unità immobiliari oggetto di perizia sono parte, è stato costruito sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Parma:

- Permesso di costruire n. 3185/2009 fascicolo 2009.IV/3/1.385 (p.g. 218299 del 15/12/2009);
- DIA per variante in corso d’opera n. 1447/2011 fascicolo 2011.IV/3/1.1447 (p.g. 194889 del 02/11/2011);

Abitabilità assentita in data 09 maggio 2012 con certificato n. 78640.

Durante il sopralluogo il perito ha verificato la conformità delle planimetrie catastali e la conformità agli atti urbanistici depositati presso l’Amministrazione comunale di Parma delle unità immobiliari.

Si segnala che, in data 29/05/2024, è stata effettuata annotazione del provvedimento di revoca del sequestro preventivo, come da provvedimento del GIP del 03/05/2024.

Stato di occupazione

Tutti gli immobili risultano allo stato attuale liberi da locazioni.

LOTTO 5 (individuato in perizia con la lettera D del lotto B)

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), area ricompresa nell’AUO denominato “IL CONVOGLIO”.

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- terreno completamente edificabile e ricompreso per intero all'interno dell'AUO e con le prescrizioni e la potenzialità edificatoria prevista dal citato strumento urbanistico ad oggi ancora vigente individuato dal mappale 81, avente una superficie catastale di 1066 mq., una superficie fondiaria di mq. 1.066,13 ed una potenzialità edificatoria assegnata da AUO di 375,00 mq.

Si segnala che in data 24/05/2024, è stata effettuata annotazione del provvedimento di revoca del sequestro preventivo, come da provvedimento del GIP del 13/05/2024.

Estremi Catastali

catasto terreni del Comune di Parma, foglio 30, mappale 81, classe 1, superficie mq 1.066, reddito dominicale € 11,01, Reddito Agrario € 12,39.

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

□□□

Per tutte le informazioni relative a detti beni, ci si rimette a quanto indicato nella perizia redatta dall'Arch. Fabrizio Bacchi depositata il 12/1/2024.

□□□

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO

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 Arturo Dalla Tana nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 1 procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 10/06/2025 alle ore 15.30;

I beni saranno aggiudicati provvisoriamente in conformità a quanto previsto dall'art. 107, comma 4 LF e 108 L.F.

I beni verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali anche non rilevate o rilevabili dalla perizia redatta dall'Arch. Bacchi, l'attuale situazione urbanistica rilevabile dal CDU, a corpo e non a misura, esclusa ogni garanzia, con esonero della procedura da ogni responsabilità anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 CC, libero da iscrizioni pregiudizievoli a norma dell'art. 108 LF; con le certificazioni di fatto esistenti; con obbligo da parte degli acquirenti di realizzare le eventuali opere non ancora realizzate dalla società fallita, in misura pro-quota; con l'obbligo di adempimento delle obbligazioni derivanti dai piani urbanistici e di destinazione d'uso. I beni sono dettagliatamente indicati e descritti nella perizia agli atti ed alla quale si rimanda integralmente e pubblicata nella data room pubblicata sul sito www.fallimentiparma.com www.astagiudiziaria.com www.ivgparma.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche congiuntamente alla documentazione di supporto alla quale si rimanda per tutto quanto qui non espressamente riportato e che forma parte integrante del presente avviso.

Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 1 Euro 9.300,00 (valore di stima originario: Euro 15.500);

Lotto 2 Euro 9.300,00 (valore di stima originario: Euro 15.500);

Lotto 3 Euro 9.000,00 (valore di stima originario: Euro 15.000);

Lotto 5 Euro 61.440,00 (valore di stima originario: Euro 150.000).

Non saranno ritenute valide offerte inferiori ai predetti prezzi base.

CONTENUTO, REQUISITI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE, MODALITA' DI PRESENTAZIONE E TERMINI

1. Ogni offerente dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato, entro le ore 12 del giorno non festivo precedente alla vendita **una busta chiusa**, sul cui frontespizio (disponibile SUL SITO www.ivgparma.it www.unaparma.it e presso l'Ufficio Notarile Associato di Parma) dovranno essere riportati i seguenti dati:

I. Procedura: fall. 95/2014 EDIL CA.BO SRL;

II. il notaio delegato: Arturo Dalla Tana ed il giudice delegato: Enrico Vernizzi;

III. la data in cui si terrà la vendita ed il lotto per il quale si intenda partecipare e contenente:

- **offerta irrevocabile** d'acquisto valida sino al giorno fissato per la vendita e comunque per 120 giorni dalla presentazione, con indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello "base";

- Assegno del 15% del **prezzo BASE** d'asta del lotto prescelto di ciascun tentativo a titolo di cauzione;

- Assegno del 5% del **prezzo BASE** d'asta del lotto prescelto di ciascun tentativo a titolo di deposito a fondo spese.

Entrambi gli assegni circolari dovranno essere intestati a "FALL. 95/2014 EDIL CA.BO SRL"

2. L'offerta, presentata su modello conforme all'allegato (disponibile sui siti www.unaparma.it www.ivgparma.it e presso l'Ufficio Notarile Associato), 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 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.** 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'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore al prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non allega gli assegni a titolo di cauzione e spese nella misura sopra indicata;
- se manca dei requisiti formali e sostanziali richiesti dalla disposizione di legge e del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato al loro esame.

- in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;

- **in caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, partendo dal prezzo base rideterminato dall'offerta più alta, con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente e la gara si terrà con le seguenti modalità:

- ✓ 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.;
- ✓ il rialzo minimo previsto per ciascun rilancio sarà non inferiore ad € 2.000,00;
- ✓ allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore sarà proclamato aggiudicatario provvisorio l'ultimo e miglior offerente;

- **in caso di pluralità di offerte di pari importo ed in caso di mancata adesione alla gara** da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:

- i. - dell'entità del prezzo offerto;
- ii. - delle cauzioni prestate;
- iii. - delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;

nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata; qualora i predetti criteri non fossero sufficienti a determinare la migliore offerta, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.

2. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito quanto versato per la partecipazione alla vendita.
3. La vendita non sarà soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Tutti i beni sono venduti nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, a corpo e non a misura, esclusa ogni garanzia ed obbligazioni derivanti da piani urbanistici e destinazioni d'uso. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. 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, ecc. – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e saranno a carico dell'acquirente che ne sopporterà qualsiasi spesa ed onere essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. La vendita si perfeziona nel momento della sottoscrizione da parte del GD del decreto di trasferimento. Si dà atto che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa nelle ipotesi indicate dall'art. 108 LF nonché dichiarare inaccettabili le offerte presentate in difetto dei requisiti previsti dalla legge, dal presente bando e/o sottoposte a vincoli e/o condizioni.
5. A norma dell'art. 107 LF, comma 4, il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. In tal caso verrà fissato un nuovo termine per la presentazione di ulteriori offerte e verrà data comunicazione all'aggiudicatario, all'offerente in aumento ed a chi ha presentato precedente offerta.
6. Gli immobili vengono venuti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri

saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario e a cura della procedura o di soggetto da questa delegato per tali adempimenti. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento a suo tempo operata presso la Conservatoria.

7. Le spese di vendita e di pubblicità nonché i compensi dovuti all'IS.VE.GI SRL, all' U.N.A. e ai soggetti da questi delegati, per l'attività prestata e le spese anticipate per il presente tentativo di vendita e per quelli ulteriormente esperiti, sono a carico dell'aggiudicatario. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese e le imposte correlate al decreto di trasferimento con la sola eccezione di quelle spese che le norme di legge pongono espressamente ed esclusivamente a carico del venditore. L'aggiudicatario si impegna irrevocabilmente a versare le ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.
8. La parte aggiudicataria è tenuta a versare l'IVA, se dovuta, nella misura legalmente vigente e/o le altre imposte applicabili alla vendita, il saldo del prezzo di aggiudicazione, e di tutte le spese poste a suo carico dal presente avviso con assegni circolari non trasferibili intestati a FALL. 95/2014 EDIL CA.BO SRL entro e non oltre 60 gg dall'avvenuta aggiudicazione o a mezzo bonifico bancario secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine. Il tutto come da conteggio provvisorio del Curatore che verrà tempestivamente trasmesso all'aggiudicatario previa acquisizione di quanto di spettanza dell'Ufficio Notarile Associato e dell'IS.VE.GI SRL il cui compenso verrà calcolato sull'importo di aggiudicazione ed altresì in conformità alla convenzione vigente alla quale si rinvia. Qualora l'aggiudicatario non adempia per qualsiasi motivo a tale versamento, sarà tenuto al pagamento di una penale pari a quanto versato a titolo di deposito cauzionale e fondo spese e si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito a quanto confiscato, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. Disp. att. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).
L'eventuale diritto ad agevolazioni fiscali dovrà essere comunicato in sede di offerta irrevocabile di acquisto fornendo tutte le informazioni necessarie al fine dell'applicazione della stessa. In caso

di non corretta, inesatta indicazione o comunque qualora venisse riscontrata la non spettanza, la parte aggiudicataria non potrà fruire delle agevolazioni fiscali richieste.

9. Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti. La bozza del decreto di trasferimento verrà redatta, dopo il pagamento del saldo del prezzo e di tutte le spese come da determinazione provvisoria, a cura del Notaio incaricato dall'Ufficio Notarile Associato; le spese del notaio incaricato saranno a carico dell'aggiudicatario.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore Ph.D. Elena Lo Presti tel. 0521-482033; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 21/02/2025

Il Curatore

Ph.D. Elena Lo Presti

