

TRIBUNALE DI PARMA
CONCORDATO PREVENTIVO
ZANK S.R.L. IN LIQUIDAZIONE N. 4/2019
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricata alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Liquidatore Giudiziale dottor Andrea Pellegrino con piano di liquidazione del 18 maggio 2022, a cui è stato apposto visto dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 27 maggio 2022, e successiva integrazione autorizzata dal medesimo Giudice in data 16 giugno 2023, nonché con istanza di vendita autorizzata in data 1° marzo 2025, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per il lotto di seguito descritto come **lotto 5**, al prezzo di **Euro 1.170.000 (unmilione centosettantamila)** e deposito cauzionale di Euro 117.000 (centodiciassettemila);
- il lotto 5 viene pertanto messo in vendita al predetto prezzo base, senza possibilità di accettare offerte inferiori, con ammissione di diritto dell'offerente in atti in caso di gara;
- la vendita competitiva avverrà alle condizioni di seguito meglio dettagliate.

DESCRIZIONE DEI BENI

□ □ □

LOTTO 5 (in perizia indicato come "*Scheda Norma Bf13-Lotto C Residenza del Sole*" e nel referto tecnico come "*Lotto "H"*")

Indirizzo

Comune di Parma, località Vigatto, via Nino Manfredi, angolo via Alberto Sordi.

Diritto reale ed immobile

- **La piena proprietà** di un appezzamento di terreno di forma irregolare (foglio 9, mappali 193, 268 e 269), dell'estensione di 4.612 mq., con una SLU di 2.322 mq. sul quale è possibile realizzare strutture residenziali libere.

Estremi Catastali

Quanto sopra descritto è individuato al **Catasto Terreni del Comune di Parma – Sezione Vigatto - foglio 9**, come segue:

- **mappale 193**, esteso ha. 0.05.50 (are cinque e centiare cinquanta), reddito dominicale Euro 3,83, reddito agrario Euro 5,82;
- **mappale 268**, esteso ha. 0.18.42 (are diciotto e centiare quarantadue), reddito dominicale Euro 19,50, reddito agrario Euro 20,45;
- **mappale 269**, esteso ha. 0.22.20 (are ventidue e centiare venti), reddito dominicale Euro 23,50, reddito agrario Euro 24,65.

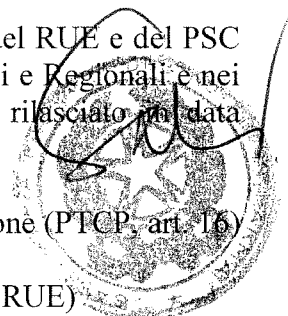
Confini

Il terreno confina a nord mappale 220; ad est mappali 185, 200 e 201; a sud mappali 241, 203, 204 e 238; ad ovest mappali 238, 204 e 191.

Notizie urbanistiche

L'immobile risulta attualmente soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche del RUE e del PSC vigenti del Comune di Parma oltre alle disposizioni contenute nelle Leggi Statali e Regionali e nei regolamenti locali vigenti (come da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 11/04/2025 con Classifica VI.1 n. 1.91/2025):

1. Sub-Ambiti di riqualificazione e trasformazione inseriti nel POC 2008
2. Aree caratterizzate dalla permanenza di elementi riconoscibili della centuriazione (PTCP, art. 16) (art. 5.40 PSC-CTG2C; art. 6.4.1 RUE)
3. Fascia C di inondazione per piena catastrofica (art. 6.9 PSC-CTG1B; art. 6.5.5 RUE)
4. Alluvioni Frequenti - Reticolo Secondario di Pianura (art. 6.9 bis PSC-CTG1B; art. 6.5.6 RUE)
5. Alluvioni rare - Reticolo Principale (art. 6.9 bis PSC-CTG1B; art. 6.5.6 RUE)
6. Zone a vulnerabilità a sensibilità elevata (art. 6.16 - 6.17 PSC-CTG1A; art. 6.5.10 RUE)
7. Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (art. 5.3 PSC-CTG1A)



8. Aree di ricarica della falda-settore di ricarica tipo A (art. 6.13 e 6.15 PSC- CTG1A; art. 6.5.10 RUE)

Si segnala che è già prevista la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del prossimo Piano Urbanistico Generale (PUG) (già adottato), che potrebbe modificare le prescrizioni in essere. Le eventuali verifiche in merito dovranno essere svolte a cura e spese dei soggetti potenzialmente interessati al lotto. La procedura non si assume alcuna responsabilità in merito ad eventuali variazioni delle caratteristiche del bene conseguenti all'adozione del nuovo strumento urbanistico.

Vincoli e servitù

L'immobile risulta interessato dal Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "Area di trasformazione scheda norma Bf13" ed oggetto di:

- Convenzione Edilizia stipulata dal notaio Dott. Carlo Maria Canali in data 20/02/2009, con repertorio n. 23578, trascritta a Parma in data 11/03/2009, con registro particolare n. 3289;
- Convenzione Edilizia stipulata dal notaio Dott. Carlo Maria Canali in data 29/12/2011, con repertorio n. 38603, trascritta a Parma in data 26/01/2012, con registro particolare n. 1255.

L'immobile risulta inoltre soggetto alle servitù ed alle pattuizioni riportate nell'atto (sopracitato come provenienza) di "convenzione di redistribuzione di aree e cessione di volumetrie tra soggetti attuatori" stipulato dal notaio Dott. Carlo Maria Canali in data 13/05/2009, con repertorio n. 24678, trascritto a Parma in data 10/06/2009, con registro particolare n. 7887 - 7888 - 7889 - 7890 - 7891 - 7892 - 7893 - 7894 - 7895.

Stato di occupazione

Libero.

□ □ □

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 dottoressa Maria Paola Salsi nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1 – procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 17 giugno 2025 alle ore 14,30.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1) La vendita dei beni è delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il sistema della vendita proposto può definirsi "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. È escluso per questa vendita il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c.

2) I beni posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi inclusi, i vincoli e i gravami tutti esistenti), con esonero del cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato dei beni ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. Parimenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, eventuali minusvalenze o diminuzione di valore.

3) 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 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.

4) I beni saranno trasferiti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge, nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

5) Il prezzo base d'asta è:

Lotto 5: Euro 1.170.000 (unmilione centosettantamila).

La vendita sarà assoggettata ad IVA.

6) Ad eccezione delle spese di pubblicità e degli oneri di cancellazione dei gravami, l'aggiudicatario si farà carico di tutti i costi, le spese e gli oneri per il trasferimento (es. oneri e spese notarili e di trascrizione, iscrizione nei relativi registri, ecc.) e, in generale, di tutti gli accessori di legge (i.e. le imposte connesse alla natura o alla tipologia di trasferimento dei beni) – compreso ogni compenso per tutte le attività svolte dall'Ufficio Notarile Associato e dall'Istituto Vendite Giudiziarie (salvo quanto espressamente escluso) e secondo i rispettivi attuali tariffari che possono essere richiesti preventivamente in visione.

L'assunzione di tali obblighi solleverà la Procedura dal sostenimento di qualsiasi costo e non dà diritto di richiedere che la stessa svolga alcuna attività in merito, se non quelle necessarie e/o connaturate per legge.

7) 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 depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (**i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00**), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it con indicazione esclusiva del nome di chi deposita materialmente l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente -, il nome del Giudice delegato (dottor Enrico Vernizzi), il nome del Notaio delegato alla vendita (dottoressa Maria Paola Salsi), la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura (n. 4/2019) ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta;) 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 o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);

- **assegno circolare** intestato a "CONC. PREV. ZANK S.R.L. IN LIQ" della somma 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**; il regime patrimoniale della famiglia; nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, 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 (eventualmente anche all'udienza ove non contenuto nella busta con l'offerta) **certificato aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA con cui sono stati conferiti**; 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.

Il termine per depositare le offerte è fissato entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

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

8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

9) All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:

nel caso in cui unica offerta rimanga quella in atti già ricevuta dalla Procedura, si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

in caso di pluralità di offerte:

a) in caso di adesioni alla gara, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente e la gara sarà così disciplinata:

- l'offerente in atti è ammesso di diritto alla gara;

- 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 10.000,00 (diecimila);

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

b) 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:

- dell'entità del prezzo offerto;

- delle cauzioni prestate;

- 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.

Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.

Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.

10) Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.

11) Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*CONC. PREV. ZANK S.R.L. IN LIQ.*" secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore 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.

I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

12) In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

13) Le spese relative all'assistenza alla vendita (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse anteriori e successive (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

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 7 giorni dalla richiesta.

Tutto quanto sopra con l'avvertimento che l'aggiudicazione sarà provvisoria in quanto:

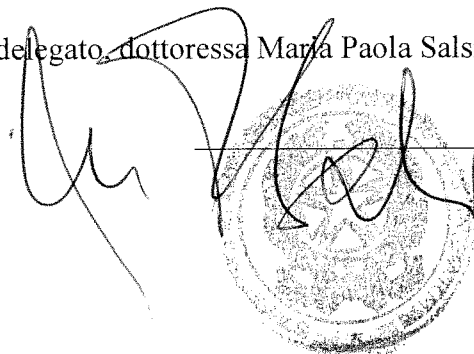
- **ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F.**, il Liquidatore giudiziale può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- **ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F.**, il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o 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 Liquidatore Giudiziale dottor Andrea Pellegrino, tel. 0521-237578; 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, 8 maggio 2025

Il Notaio delegato, dottoressa Maria Paola Salsi

The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. P. Salsi', written over a circular notary seal. The seal is embossed and contains text around its perimeter, though it is difficult to read clearly. The signature is fluid and cursive.