

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**"CONCORDATO PREVENTIVO DOSER S.P.A." N. 4/2024**

Il sottoscritto dottor Andrea Foschi, Commissario giudiziale della procedura in epigrafe, autorizzato dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 8 giugno 2025,

**INVITA CHIUNQUE INTERESSATO A PRESENTARE OFFERTE IRREVOCABILI CAUZIONATE PER L'ACQUISTO DEI SEGUENTI BENI:**

\*\*\*

**LOTTO C8 – Villa 55 My House**

Indirizzo

**Comune di Parma, Località Pilastrello, Via Murri**

Diritto reale e immobile

In Piena proprietà unità immobiliare facente parte del complesso "Easy Life", rientrante nel Piano Particolareggiato denominato "Sub-ambito 24 CR1 Botteghino Est", e precisamente:

fabbricato da terra a tetto a destinazione abitativa, in corso di costruzione, disposto su due livelli, "denominato Villa My House", con annessa area cortilizia circostante.

Confini

Quanto in oggetto confina da nord in senso orario con mappali 329, 225, 355 e 302 del foglio 63.

Estremi Catastali

**Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 2,**

**foglio 63, mappale 442, Via Augusto Murri n. SNC Piano T-1, cat. F/3,**

**con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Lazzaro Parmense,**

**foglio 63, mappale 442, Ente urbano, mq. 1540**

con precisazione che l'attuale ente urbano 442 è stato creato dalla fusione degli originari mappali 272, 272 e 330.

Notizie urbanistiche e catastali:

Per il fabbricato in oggetto, è stato rilasciato Permesso di costruire n. 2939/2019 del 23 ottobre 2019.

Sono state rilevate difformità edilizie delle quali dovrà farsi carico la parte aggiudicataria, in ordine alle quali si fa espresso rinvio alla perizia pubblicata.

Stato di occupazione:

Libero.

Convenzioni e Servitù:

Con riguardo all'immobile in oggetto risultano stipulate:

- convenzione con il Comune di Parma con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 22 marzo 2016 n. 59.811/23.894 di Rep. (trascritto a Parma il giorno 1 aprile 2016 al n. 4772 del Reg. Part.)

- convenzione con il Comune di Parma con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 11 settembre 2013 n.57.988/22.435 di Rep. (trascritto a Parma il 13 settembre 2013 al n. 10.893 del Reg. Part.),

- servitù gratuite e reciproche (come previsto nel R.U.E. del Comune di Parma l'articolo 9.4 "Distanza" dai confini di proprietà, al comma 7), e precisamente servitù per costruire a di stanza inferiore ai limiti legali, a favore ed a carico del terreno di cui all'originario mappale 273 (da cui è stato originato l'attuale mappale 442) costituita con atto del Dottor Notaio Paolo Micheli in data 16 aprile 2021 n. 7174/4290 di Rep. (trascritto a Parma il 4 maggio 2021 ai nn. 7427 e 7428 del Reg. Part.).

Precisazioni

E' pure comprensiva dell'unità immobiliare medesima la inerente quota di comproprietà sull'unico ente comune consistente nello stradello privato a servizio dell'intero complesso, individuato al Catasto dei

Fabbricati del Comune di Parma alla sezione 002, foglio 63, mappale 302, bene non censibile comune anche i mappali 276, 277, 354, 328, 334, 356, 355, 273, 272, 330, 329, 323, 322, 269, 304, 303, 351, 350, 347, 348, 346, 293, 349, 331, 332, 333, 353, 301, 299 rappresentanti appunto il complesso residenziale "Easy Life".

\*\*\*

## **LOTTO C10 – Villa Chiara**

### Indirizzo

**Comune di Parma, Località Pilastrello, Via Murri**

### Diritto reale e immobile

In Piena proprietà unità immobiliare facente parte del complesso "Easy Life", rientrante nel Piano Particolareggiato denominato "Sub-ambito 24 CR1 Botteghino Est", e precisamente:  
fabbricato da terra a tetto a destinazione abitativa, in corso di costruzione, disposto su due livelli, "denominato Villa Chiara", con annessa area cortilizia circostante.

### Confini

Quanto in oggetto confina da nord in senso orario con mappali 302, 399, 444, 398 del foglio 63.

### Estremi Catastali

**Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 2, foglio 63, mappale 443, Via Augusto Murri n. SNC Piano T-1, cat. F/3, con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione San Lazzaro Parmense, foglio 63, mappale 443, Ente urbano, mq. 540**  
con precisazione che l'attuale ente urbano 443 è stato creato dal precedente mappale 346.

### Notizie urbanistiche e catastali:

Per il fabbricato in oggetto, è stato rilasciato Permesso di costruire n. 1558/2021 del 31 maggio 2021.

### Stato di occupazione:

Libero.

### Convenzioni e Servitù:

Con riguardo all'immobile in oggetto risultano stipulate:

- convenzione con il Comune di Parma con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 22 marzo 2016 n. 59.811/23.894 di Rep. (trascritto a Parma il giorno 1 aprile 2016 al n. 4772 del Reg. Part.)
- convenzione con il Comune di Parma con atto ricevuto dal Dottor Notaio Vincenzo Franco in data 11 settembre 2013 n.57.988/22.435 di Rep. (trascritto a Parma il 13 settembre 2013 al n. 10.893 del Reg. Part.),

### Precisazioni

E' pure comprensiva dell'unità immobiliare medesima la inerente quota di comproprietà sull'unico ente comune consistente nello stradello privato a servizio dell'intero complesso, individuato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma alla sezione 002, foglio 63, mappale 302, bene non censibile comune anche i mappali 276, 277, 354, 328, 334, 356, 355, 273, 272, 330, 329, 323, 322, 269, 304, 303, 351, 350, 347, 348, 346, 293, 349, 331, 332, 333, 353, 301, 299 rappresentanti appunto il complesso residenziale "Easy Life".

\*\*\*

## **MODALITÀ DI DEPOSITO DELLE OFFERTE**

### **1) Presentazione delle offerte (preliminari all'eventuale asta) presso l'Ufficio Notarile Associato di Parma.**

- 1.1.** Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno 23 luglio 2025. Una volta depositata, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.

1.2. L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

1.3. Le offerte dovranno essere presentate depositando presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato di vendita una busta chiusa (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) sui cui dovranno essere riportati:

- l'ufficio giudiziario, l'anno, il ruolo ed il nome della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura.

1.4. L'offerta potrà essere presentata anche con l'eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione al Curatore all'indirizzo pec della procedura.

1.5. La busta dovrà contenere:

- I. **modulo prestampato** (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- II. l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA** e per i cittadini Extra UE il **permesso di soggiorno**; 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);
- III. qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore o al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- IV. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il **certificato camerale o la visura camerale aggiornata almeno trenta giorni prima della data dell'udienza**, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, il/i documento/i comprovante i **poteri conferiti all'offerente** per la sottoscrizione dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale asta e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- V. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**;
- VI. in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta dovrà essere allegata all'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Affidatario;

- VII. l'offerente potrà 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; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;
- VIII. **assegno circolare** intestato a "Conc. Prev. Doser Spa" della somma pari almeno al 10% dell'importo offerto (a titolo di cauzione). Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

1.6. L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire apponendo la relativa marca da bollo sul modulo compilato.

Le offerte non potranno essere inferiori alle seguenti somme:

**LOTTO C8 – Villa 55 My House, Euro 470.000,00 (quattrocentosettantamila/00)**, oltre IVA e imposte di legge;

**LOTTO C10 – Villa Chiara, Euro 120.000,00 (centoventimila)**, oltre IVA e imposte di legge;

Non saranno ritenute efficaci offerte inferiori al predetto prezzo base.

---

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 presta cauzione nella misura sopra indicata.

□□□

In caso di presentazione di offerte entro le ore 12.00 del giorno 23 luglio 2025, presso l'Ufficio Notarile Associato, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, in data 24 luglio 2025 alle ore 12,30 si procederà al loro esame e all'eventuale gara tra gli offerenti, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio).

Le offerte valide saranno ammesse ad una successiva asta competitiva, unitamente alle offerte già ricevute dalla Procedura ed in atti.

La predetta asta competitiva presso l'Ufficio Notarile Associato, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, e sarà così disciplinata:

#### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO AUTORIZZATA AI SENSI DELL'ART. 91 CCII (DLGS 14 GENNAIO 2019 N. 14)**

Saranno ammessi a partecipare alla gara solo i soggetti che abbiano presentato offerte, per i rispettivi lotti, entro le ore 12.00 del giorno 23 luglio 2025;

□□□

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

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000,00 (duemila);
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- 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.;

b) nel caso di mancanza di adesioni alla gara l'aggiudicazione avverrà a favore della maggiore offerta ed in caso di plurime offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

Al termine della gara verrà redatto un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario;

- 1.1. Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa, l'aggiudicazione si considera definitiva.
- 1.2. Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

## **2. Trasferimento del bene**

- 2.1. Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito notarile.
- 2.2. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, nel termine indicato dall'ordinanza di vendita tra i 60 ed i 120 giorni o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il termine potrà essere soggetto alla sospensione feriale se indicato nell'ordinanza di vendita o nel bando.
- 2.3. La vendita è soggetta alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse modalità previste per il saldo prezzo.
- 2.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

## **3. Principali condizioni di vendita**

- 3.1. Si indicano di seguito le principali condizioni di vendita della vendita immobiliare con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni:
  - 3.1.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
  - 3.1.2. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.
  - 3.1.3. Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.
  - 3.1.4. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.

3.1.5. Il curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII;

3.1.6. sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, nonché i compensi dovuti ad UNA ed IVG (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Il costo dell'atto notarile è a carico dell'acquirente.

#### 4. Avvertimenti e disposizioni generali

4.1. Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;

4.2. Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.

4.3. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

4.4. Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.

4.5. Ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, "Il Giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito."

\*\*\*

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Commissario giudiziale dr. Andrea Foschi tel. 0521-239489; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2 in Parma, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762, in Parma.

Parma, lì 20 giugno 2025

Commissario giudiziale dr. Andrea Foschi.

