

TRIBUNALE DI PARMA
“Fallimento OL REAL ESTATE S.R.L.” N. 16/2015
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Maria Carmen Viola, Notaio in Fidenza, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore Fallimentare, dott. Marco Silingardi in forza di programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 20 settembre 2025, alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, rende noto quanto segue: sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto 1

Indirizzo: Comune di Parma (PR), Via Bocchi n. 4

Diritto reale e immobile:

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA'

su unità immobiliare costituente l'intero secondo piano (con esclusione del vano scala comune), del fabbricato condominiale denominato “Condominio Lucia”, comprendente tre vani di sottotetto, soffitta e due terrazzi.

Estremi catastale

Quanto descritto figura censito al **Catasto dei Fabbricati del Comune di Parma** come segue:

sezione urbana 1, foglio 1, particella 3242, sub. 33, Via Renzo Ildebrando Bocchi n. 4, piano 2, cat. C/2, cl. 5, mq. 57, superficie catastale mq. 61, Rendita €. 229,62.

Confini:

Quanto sopra descritto confina nell'insieme e a prospetto confinanti con vano scala comune, muro perimetrale verso Via Bocchi, muro perimetrale verso Via Marchesi, mappale 2449 e ragioni altrui.

Regolarità urbanistica e catastale:

L'edificio di cui è parte l'unità in oggetto è stato costruito in epoca antecedente al 1° settembre 1967 e successivamente sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione edilizia numero 360/83 rilasciato in data 21 aprile 1983, per opere di tinteggio delle facciate del fabbricato di cui è facente parte l'immobile oggetto di perizia;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 74.898 del 30 settembre 1986 è stata inoltrata, per opere di accorpamento di unità immobiliari e chiusura porta scala comune;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 74.899 del 30 settembre 1986, per opere di accorpamento di unità immobiliari e modifiche distributive ai locali;
- Relazione descrittiva di opere interne ai sensi dell'art. 48 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, prot. n. 75.101 del 30 settembre 1986, per opere di demolizione di una paretina nel sottotetto e costruzione di una nuova parete divisoria;
- Concessione edilizia in sanatoria, richiesta il 24 dicembre 1985, prot. n. 85.840 del e numero 736 del Registro Condoni, rilasciata dal Sindaco del Comune di Parma in data 15 aprile 1988, prot. 736, opere abusive eseguite sulle unità immobiliari ad uso locale deposito distinte al Catasto dei Fabbricati con il foglio 1, mappale 59 subalterni 9 e 10;
- DIA n°2139/2010 del 07/08/2010 per opere di manutenzione straordinaria per il rifacimento parti comuni condominiali;
- DIA n°1606/2011 del 12/12/2011, in variante alla DIA n°2139/2010 del 07/08/2010;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2465/2011 del 16/12/2011, per opere di manutenzione straordinaria interne al piano primo;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2466/2011 del 16/12/2011, per opere di manutenzione straordinaria interne al piano primo;

Maria Carmen Viola
Notaio

- SCIA n°1568/2012 del 04/06/2012, per interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti;
- Denuncia di deposito del progetto esecutivo delle strutture n°219/2012 del 04/06/2012;
- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/2001 n°2838/2012 del 28/09/2012.

In data 08/10/2012 è stato eseguito un sopralluogo congiunto presso l'immobile sito in Via Bocchi n. 4, a cura del Servizio Controllo Abusi nel Territorio (prot. gen. n. 167712), in riferimento alle pratiche edilizie DIA n. 2139/2010 del 07/08/2010, DIA n. 1606/2011 del 12/12/2011 relative al rifacimento della copertura, nonché alla SCIA n. 1568/2012 avente ad oggetto il recupero del sottotetto a fini abitativi. All'esito dell'attività ispettiva è stata accertata la presenza di un abuso edilizio, consistito in una sopraelevazione non autorizzata pari a 21 cm.

Di conseguenza in data 15/01/2013 con prot. gen. 7416, è stata disposta ingiunzione per la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi a cura dei responsabili ex art. 14 Legge Regionale 21 ottobre 2004 n. 23.

In data 02/11/2016 con prot. gen. 214847 il Dirigente del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio – Servizio Controllo Abusi Edilizi, disponeva l'avvio della procedura prevista dall'art. 23 della L.R. n. 23/2004 per la demolizione d'ufficio delle opere di "sopraelevazione dell'altezza interna in colmo pari a cm. 21.

Successivamente, a seguito del fallimento della società proprietaria dell'immobile, e delle conseguenti difficoltà esecutive nel procedere al ripristino dello stato dei luoghi, sono stati avviati confronti tecnici finalizzati a presentare istanza di conversione dell'ordine di demolizione in sanzione pecuniaria, quale misura alternativa idonea a definire la procedura di illecito edilizio.

Alla luce di quanto sopra, in data 15/05/2025 è stata presentata al Comune di Parma pratica di SCIA in sanatoria n°1341/2025, attraverso la quale veniva ripristinata la funzione di sottotetto non abitabile.

Tale procedimento sanzionatorio amministrativo ha avuto un atto conclusivo per mezzo della comunicazione pervenuta dal Settore Edilizia – S.O. Controllo Abusi Edilizi in data 29/10/2025.

Stato di occupazione

Libero da persone.

MODALITA' DELLA VENDITA

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 Dott.ssa Maria Carmen Viola nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521-992602 interno 1 – e-mail. procedureconcorsuali@unaparma.it), il giorno 5 maggio 2026 alle ore 14,30.

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista. 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. E' escluso il sistema di vendita telematica 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.).
2. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente istanza le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
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 – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti,

spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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 ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (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 (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/ catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità;

5. Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 1 - € 51.432,53 (cinquantunomilaquattrocentotrentadue/53)

Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.

6. la vendita sarà esente da Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) stante la mancata opzione del Curatore, e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

7. La vendita si terrà innanzi al Notaio (incaricato dall'Ufficio Notarile Associato U.N.A., che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio), presso gli uffici siti in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2;

8. 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 che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura 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 "Fall. OL REAL ESTATE s.r.l." 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 (all'udienza) **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 di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

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

Alfano Carmine Nido

valutazione dell'offerta.

10. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.
11. 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:
in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;
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 che sarà così disciplinata:
- 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 1.000,00 (mille/00);
 - 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.
12. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
13. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, la cancellazione dei gravami avverrà con decreto del Giudice delegato ex art. 108 comma II L.F., la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.
14. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato o dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro novanta (90) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. OL REAL ESTATE s.r.l.", 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.
I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
15. 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).
16. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione pari al 2% per importi sino ad euro 1.000.000 e all'1% per importi superiori), all'attività di vendita ed a quelle ad essa

connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato calcolati in base allo scaglione in cui è inserito il prezzo di aggiudicazione, come da tabella richiedibile all'Ufficio, ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

17. 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:

- **ai sensi dell'art. 107, c. IV, 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;

- **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 Curatore dott. Marco Silingardi tel. 0521- 239990; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 102; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762

Parma, 10 marzo 2026

Il notaio Maria Carmen Viola



