

TRIBUNALE DI PARMA
FALL. "IMMOBILIARE QUINGENTI S.r.l."
N. 5/2020 RG

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dr. Emanuele Gullo, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Curatore fallimentare dr.ssa Nicole Zoni in forza di programma di liquidazione, approvato dal Giudice delegato dr Enrico Vernizzi, che ha altresì autorizzato gli atti ad esse conformi in data 8 marzo 2025, rende noto che vengono posti in vendita i beni di seguito meglio descritti e con le modalità in prosieguo riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

~~~

**LOTTO 4**

**COMUNE DI PARMA, LOCALITA' SAN PROSPERO - STRADA QUINGENTI n. 30/a.**

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà di minima porzione di capannone produttivo uso commerciale**, con annessa area cortilizia di pertinenza sul fronte nord (particella 395 subalterno 1), elevata di un solo piano terreno ed è costituita da uno spicchio di capannone, avente forma triangolare, con annessa area cortilizia. Si evidenzia che la porzione di capannone è collegata all'unità adiacente di proprietà di terzi, dalla quale vi si accede.

Dati catastali

L'immobile figura censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

• **foglio 36 particella 395 subalterno 1**, Strada Quingenti n. 30/a, piano T, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 37, superficie catastale totale mq. 41, rendita catastale euro 112,74.

Confini

La porzione di capannone con annessa area cortilizia, nel suo complesso, confina: a nord con terreno individuato al foglio 36 particella 20; ad est con unità individuata al foglio 36 particella 394; ad ovest con unità individuata al foglio 36 particella 109; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

Servitù

L'area cortilizia pertinenziale all'unità immobiliare in questione pare gravata da passaggio per accedere/recedere agli/dagli immobili posti ad est della stessa; tuttavia, dagli accertamenti compiuti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Parma - Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare, non è stata rinvenuta alcuna pattuizione/servitù riguardante il citato passaggio.

Conformità urbanistica

Il perito ha rilevato che dal un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei provvedimenti autorizzativi indicati in perizia, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità:

**quanto alla minima porzione di capannone produttivo ad uso commerciale (p. 395 sub. 1)**

a) parte della muratura perimetrale est, avente la funzione di divisorio con l'adiacente unità immobiliare, non risulta rappresentata negli elaborati autorizzativi.

Si precisa che sono state rilevate anche minime differenze nelle dimensioni che comunque rientrano nelle tolleranze esecutive previste dall'art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 s.m.i..

Stato di occupazione

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata libera.

~~~

LOTTO 5

COMUNE DI PARMA, LOCALITA' SAN PROSPERO - STRADA QUINGENTI n. 30/a.

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** di un'area urbana (**particella 386**) di forma pressoché rettangolare, posta nella parte meridionale del lotto del complesso immobiliare compresa fra l'edificio produttivo/artigianale ed il confine sud, adibita ad area cortilizia di passaggio e di sosta.

Servitù

Secondo le pattuizioni contemplate nei vari rogiti riguardanti il complesso immobiliare, la succitata area urbana, pur risultando di proprietà della società fallita, è di fatto comune a tutte le unità dello stesso complesso, è gravata da diritto di passaggio pedonale e carraio, con oneri di manutenzione a carico di tutte le unità immobiliari che avranno diritto di passaggio su detta area, ed anche gravata da diritto di sosta in diverse porzioni.

Inoltre parte della stessa area è destinata a parcheggi pertinenziali del complesso immobiliare, come indicato negli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzative.

Altre notizie relative all'area

La potenzialità edificatoria (Superficie lorda realizzabile) del lotto di terreno del complesso immobiliare risulta pressoché quasi completamente sfruttata; di conseguenza l'area urbana in questione ha una minima potenzialità edificatoria di entità pressoché insignificante ai fini valutativi.

Dati catastali

L'immobile figura censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, sezione urbana 002 con i seguenti dati:

• **foglio 36 particella 386**, categoria F/1, Strada Quingenti n. 30/a, piano T, area urbana, consistenza mq. 1.700 senza rendita catastale.

Confini

L'area urbana confina: a nord con le particelle 394, 393, 392, 391, 390, 401, 388 del foglio 36; ad est con la particella 383 del foglio 36. a sud con la particella 21 del foglio 36; a ovest con la particella 109 del foglio 36.

~~~

Notizie generali inerenti tutti i lotti

Con "Scrittura privata per costituzione di servitù" a ministero del Notaio Dott. Arturo Dalla Tana in data 20/11/2006 rep. 99967, trascritta a Parma il 23/11/2006 al n. 18113 reg. part., la Mineral - Center di Ricagni Fiorella & C. S.n.c. ha costituito a carico della sua proprietà, all'epoca catastalmente individuata al foglio 36 particella 109 di Ha 0.39.12 (ente urbano), una servitù di passaggio carraio anche per autoarticolati e pedonale a favore della proprietà della società Immobiliare Quingenti S.r.l., catastalmente individuata al foglio 36 particella 395 di Ha 0.00.60 (ente urbano), particella 394 di Ha 0.06.00 (ente urbano), particella 393 di Ha 0.06.15 (ente urbano), particella 386 di Ha 0.17.00 (area urbana), per consentire l'accesso ed il recesso alla via Quingenti dai due ingressi carrabili del complesso edilizio sulla via predetta, posti rispettivamente a nord e a sud e attraverso l'area cortilizia di pertinenza dei singoli fabbricati.

Nella compravendita a ministero del Notaio Dott. Giulio Almansi in data 22/04/2013 rep. 89718, trascritta a Parma il 20/05/2013 ai nn. 6121 e 6123 reg. part., con la quale la Immobiliare Quingenti S.r.l. ha venduto il terreno all'epoca censito al foglio 36 particella 383, sono menzionati i seguenti patti: "a) la società venditrice, in persona come sopra, costituisce a carico del terreno di sua proprietà, individuato nel Catasto Terreni di Parma - Sezione di San Lazzaro Parmense - dal Foglio 36 Mappale 386 (fondo servente) ed a favore del terreno oggetto del presente atto (fondo dominante) servitù di passaggio pedonale e carraio onde consentire l'accesso ed il recesso dalla/alla Strada

*Quingenti; - con onere, a carico del proprietario del fondo dominante di partecipare, unitamente agli altri fruitori, alle spese di manutenzione dello suddetto stradello di accesso”.*

Si rinvia alla perizia di stima redatta dal Geom. Pianforini, per ogni ulteriore indicazione su pattuizioni e servitù.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Gli immobili sopra descritti sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi richiesti al/concessi dal Comune di Parma:

- Autorizzazione Unica n. 83/2003 rilasciata in data 30/06/2004 dal Direttore del Settore Attività Economiche del Comune di Parma, per l'intervento di "costruzione capannoni industriali, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30/A", a cui sono allegati: il Permesso di Costruire n. 83/2004 rilasciato in data 30/06/2004 dal Direttore del Settore Attività Economiche del Comune di Parma; il Parere favorevole condizionato del 19/04/2004 n. 5082 rilasciato dall'ARPA - Sezione Provinciale di Parma; il Parere favorevole condizionato del 04/02/2004 n. 459 rilasciato dall'AUSL - Distretto di Parma; l'Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche condizionato del 07/05/2004 n. 65/59697 rilasciato dal Servizio Ambiente del Comune di Parma;
- Autorizzazione Unica n. 4108/2005 rilasciata in data 28/03/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma, per l'intervento di "variante essenziale all'autorizzazione unica n. 83/2004 del 28/06/2004, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30/A", a cui sono allegati: il Permesso di Costruire n. 4108/2005 rilasciato in data 28/03/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma; il Parere favorevole condizionato del 02/01/2006 n. 247 rilasciato dall'AUSL - Distretto di Parma;
- Autorizzazione Unica n. 2225/2006 rilasciata in data 02/08/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma, per l'intervento di "variante essenziale a PdC n°4108/2005, da eseguirsi in Parma, Via Quingenti, n. 30", a cui è allegato il Permesso di Costruire n. 2225/2006 rilasciato in data 02/08/2006 dal Direttore del Settore Interventi Urbanistici del Comune di Parma;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2234/2006 presentata in data 01/06/2006 prot. gen. n. 91051, per "immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30 allaccio alla fognatura";
- Denuncia di Inizio Attività n. 3623/2006 presentata in data 29/09/2006 prot. gen. n. 160044, per "variante a permesso di costruire n. 2225 del 2006 per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30 - modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera";
- Denuncia di Inizio Attività n. 292/2007 presentata in data 01/02/2007 prot. gen. n. 22267, per "variante a denuncia inizio attività n. 3623 del 2006 per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30";
- Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n. 261/2008 rilasciato dal Dirigente del Servizio Controlli del Comune di Parma in data 09/09/2008 prot. gen. 158693, a seguito della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità inoltrata in data 10/04/2008 e registrata con il n. 113; riferita al Permesso di Costruire n. 83/04, alla variante n. 4108/05, alla variante n. 2225/06, alla DIA n. 3623/06 e alla DIA n. 292/07; il Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità si intende attestato per decorrenza dei termini in data 09/08/2008; la Scheda Tecnica Descrittiva, asseverata dal Tecnico incaricato Arch. Giovanni M. A. Bonu, allegata all'attestazione, tiene luogo del certificato di conformità;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2964/2008 presentata in data 15/10/2008 prot. gen. n. 180302, per "interventi di ristrutturazione edilizia per immobile a destinazione produttiva sito in Str. Quingenti 30";
- Denuncia di Inizio Attività n. 1615/2009 presentata in data 22/06/2009 prot. gen. n. 108156, per

“variante in corso d’opera a denuncia di inizio attività n. 2964 del 2008”;

- Comunicazione di intervento di manutenzione straordinaria n. 849/2011 presentata in data 20/05/2011 prot. gen. n. 90408.

#### Conformità urbanistica

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, con specifico riferimento alle **parti comuni individuate dalla particella 388 sub. 12,**

il perito ha evidenziato una diversa posizione di alcune murature interne delimitanti l’atrio ed il vano scala comune, con conseguente traslazione delle rampe di quest’ultimo.

#### Conformità catastale

La rappresentazione grafica delle unità immobiliari nelle rispettive planimetrie catastali corrisponde a quella riportata negli elaborati autorizzativi depositati presso l’ufficio archivio storico edilizio del Comune di Parma. Dal confronto fra la situazione esistente e quella rappresentata nelle planimetrie catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia sono state rilevate dal perito le medesime significative difformità già dettagliatamente descritte per ciascun lotto, tranne quelle alla lettera “a” del lotto 4.

~~~

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

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 dr. Emanuele Gullo nei locali dell’Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 28 aprile 2026, alle ore 14,30.

~~~

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. La vendita dei cespiti 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.
2. Gli immobili 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 nel presente avviso 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. Gli immobili 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, volture catastali e relativi onorari), 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 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 4, euro 5.500 (cinquemilacinquecento);**

**Lotto 5, euro 13.500 (tredicimilacinquecento).**

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

6. La vendita sarà soggetta, **quanto al lotto 4**, ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA), in reverse charge ove ricorrano i requisiti di legge ed in caso di opzione del Curatore o IVA esente in caso di mancato esercizio della relativa opzione; **quanto al lotto 5**, sarà soggetta ad IVA.

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 tale finalità, tutte le mattine, escluso il sabato, dalle ore 9,30 alle ore 12,00), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) 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 e sui siti [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) e [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it));

- **assegno circolare intestato** a "Tribunale di Parma Immobiliare Quingenti S.r.l. in Fallimento" della somma almeno pari 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).

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

9. 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.

10. 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 (mille);

- 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.

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

12. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.

13. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Tribunale di Parma Immobiliare Quingenti S.r.l. in Fallimento", 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.

14. 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 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c.).

15. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato 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.

- 16.** 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 fallimentare 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 dr.ssa Nicole Zoni, tel. 0521-690469; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.

Parma, 19 marzo 2026

Il notaio delegato, dottor Emanuele Gullo



