

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO 109 N. 2015

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto curatore fallimentare Ph.D. Elena Lo Presti con Programma di Liquidazione così come modificato con istanza 30/2019 del giorno 26/12/2019 e di cui sono stati autorizzati gli atti conformi dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 15/1/2020, e ulteriore modifica con istanza 35/2021, autorizzata in data 16/07/2021, rende noto che:

- il Curatore fallimentare ha ricevuto una proposta irrevocabile per l'acquisto dei beni individuati nel presente bando come "lotto 6", **per euro 210.000,00 (duecentodieci/00)**, offerta cauzionata con importo di euro 31.500,00 (trentunmilacinquecento/00) oltre euro 10.500,00 (diecimilacinquecento) a titolo di fondo spese;
- la Procedura non darà conto pubblicamente delle generalità dell'offerente in atti il quale è comunque ammesso di diritto alla eventuale gara prevista dal presente avviso per il predetto lotto 6;
- sono pertanto posti in vendita, oltre al sopra citato "lotto 6", gli altri lotti di pertinenza della Procedura:

DESCRIZIONE DEI BENI

□□□

LOTTO 1

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), località Roncopascolo, via Calzolari 61 (ex Strada Maretto).

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- **unità laboratoriale** completato allo stato grezzo di circa mq 245 commerciali, porticato circa mq 32 commerciali e locali accessori P.S1 circa mq 136 commerciali, con una superficie interna netta calpestabile di circa 225 mq;

Estremi Catastali

catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283, sub 39, piani terreno ed S1, in corso di costruzione.

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

- n. 4 posti auto.

Estremi Catastali

Catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283,

- Sub 1, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, RC Euro 22,31;
- Sub 2, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;
- Sub 3, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;
- Sub 7, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52.

Confini

Confini come da perizia

□□□

LOTTO 2

Indirizzo

Nel Comune di Parma (PR), località Roncopascolo, via Calzolari 61 (ex Strada Maretto).

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di:

- **unità laboratoriale** completato allo stato grezzo di circa mq 245 commerciali, porticato circa mq 32 commerciali e locali accessori P.S1 circa mq 136 commerciali, con una superficie interna netta calpestabile di circa 225 mq;

Estremi Catastali

Catasto fabbricati del Comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283, sub 40, piani terreno ed S1, in corso di costruzione;

Confini

Confini come da perizia

- n. 4 posti auto

Estremi Catastali

Catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283,

- Sub 8, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, RC Euro 19,52;
- Sub 9, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;
- Sub 32, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;
- Sub 34, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;

Confini

CONFINI COME DA PERIZIA

□□□

LOTTO 3

Indirizzo

Nel Comune di Parma, Località Roncopascolo, via Calzolari

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di appezzamento di terreno con destinazione come da CDU allegato per una superficie complessiva territoriale di circa mq 1.690,00, SLU progettuale di circa 1.430 mq, come da perizia.

Confini

Come da perizia, secondo l'identificazione al catasto terreni, il terreno nel suo insieme confina: a nord con mappale 343; a sud con mappale 288; ad ovest con mappale 347 e 350; ad est con Via A. Calzolari.

Estremi Catastali

Catasto terreni del Comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 342

Come da perizia, appezzamento di terreno edificabile di forma pressochè pianeggiante rettangolare, di natura seminativa ed attualmente incolto.

□□□

LOTTO 4

Indirizzo

Nel Comune di Parma, Località Roncopascolo, via Pescatori,

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di un appezzamento di terreno con destinazione come da CDU allegato per una superficie complessiva territoriale pari a circa mq 5.695.00, SLU progettuale di circa mq 2.000 come da perizia.

Confini

Come da perizia, secondo l'identificazione al catasto terreni, il terreno nel suo insieme confina: a nord con mappale 11; a sud con mappale 389; ad ovest con altro foglio catastale; ad est con mappale 282 (via F. Pescatori).

Estremi Catastali

Catasto terreni del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 297,

Come da perizia, appezzamento di terreno edificabile di forma pressochè rettangolare, pianeggiante, di natura seminativa, attualmente incolto.

□□□

LOTTO 6

Indirizzo

Via Montanara

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di appezzamento di terreno in zona agricola e con altre destinazioni come meglio precisato in perizia e nel CDU allegato.

Confini

Terreni tra via Montanara, la tangenziale sud cittadina, il Torrente Baganza e Strada Antognano.

Estremi Catastali

Catasto terreni del Comune di Parma – Vigatto, foglio 2, mappali:

- 212, reddito dominicale Euro 167,66, reddito agrario Euro 196,15, sem irr arb, 1h 65are, 13ca;
- 214, reddito dominicale Euro 9,94, reddito agrario Euro 11,23, sem irrig, 9 are 45ca;
- 10, reddito dominicale Euro 42,04, reddito agrario Euro 63,84, sem, 60are 30ca;
- 11;
- 12, reddito dominiacale Euro 30,26, reddito agrario Euro 45,95, sem, 43are 40ca;
- 43;
- 70, reddito dominicale Euro 11,57, reddito agrario Euro 13,54, sem irr arb, 11are 40ca;
- 109, reddito dominicale Euro 17,69, reddito agrario Euro 19,98, sem irrig, 16are 82ca;

- 116, reddito dominicale Euro 30,17, reddito agrario Euro 34,08, sem irrig, 28are, 69ca;
- 124, reddito dominicale Euro 23,78, reddito agrario Euro 27,82, semin irrig, 23are 42 ca;
- 125, reddito dominicale Euro 16,07, reddito agrario Euro 18,80, semin irrig, 15are 83ca;
- 126, reddito dominicale Euro 15,94, reddito agrario Euro 18,65, semin irrig, 15are 70ca;
- 127, reddito dominicale Euro 25,38, reddito agrario Euro 29,70, semin irrig, 25are;
- 218, reddito dominicale Euro 129,51, reddito agrario Euro 151,52, sem irr arb, 1h 27are, 56ca;
- 228, reddito dominicale Euro 384,20, reddito agrario Euro 434,83, semin arbor, 3ha 74are, 20ca;
- 231, reddito dominicale Euro 2,09, reddito agrario Euro 13,54, prato, 4are 80ca.

Come da perizia, trattasi di terreni agricoli nel loro insieme di forma irregolare, pianeggianti, di natura seminativa ed attualmente coltivati, posti nella periferia sud della città in prossimità dello svincolo Sud di Via Montanara della Tangenziale cittadina.

Come da perizia, si precisa che a favore dei mappali 10, 11, 12, 43 risulta costituita servitù di passaggio su parte del mappale 5 al fine di consentire la coltivazione degli stessi terreni agricoli, come meglio precisato ed individuato dalla Determina Dirigenziale del Comune di Parma n. 2588/2016 del 18/10/16 allegato z alla perizia.

□□□

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, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (Tel. 0521-992602 int. 5 - procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 5 ottobre 2021 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 dalle perizie redatte dal geom. Rolli e pubblicate, dai titoli di trasferimento allegati alla nota integrativa 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 del lotto di realizzare le eventuali opere condominiali 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 nelle perizie agli atti ed alle quali si rimanda integralmente e pubblicate 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 52.500,00 (valore di stima originario: Euro 210.000);

Lotto 2 Euro 52.500,00 (valore di stima originario: Euro 210.000);

Lotto 3 Euro 70.000 (valore di stima originario: Euro 280.000);

Lotto 4 Euro 70.000 (valore di stima originario: Euro 280.000);

Lotto 6 Euro 210.000,00 (valore di stima originario: Euro 600.000).

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. 109/2015 Seneca 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"; ~~di Euro 210.000,00;~~
- 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. 109/2015 SENECA 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:

- con riferimento al lotto 6, **in caso in cui unica offerta permanga quella già ricevuta dalla Procedura**, si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

- per gli altri lotti, 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;
- ✓ quanto al solo lotto 6, l'offerente in atti è ammesso di diritto alla gara;
- ✓ 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:

1. - dell'entità del prezzo offerto;
2. - delle cauzioni prestate;
3. - 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. 109/2015 SENECA 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), Piazzale Arrigo Boito n. 1/1, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 19/07/2021

Il Curatore

Ph.D. Elena Lo Presti

