

N. 109/2015 R.G.



**TRIBUNALE ORDINARIO di PARMA**

II Sezione Civile

---

Il Giudice dott. Enrico Vernizzi,  
letta l'istanza ( abbandono + vendita) n 22 depositata dal Curatore in  
data 4 dicembre 2018

esaminata la documentazione allegata e le motivazioni addotte dal  
Curatore

**AUTORIZZA QUANTO RICHIESTO.**

Parma, 13 febbraio 2019

Il Giudice delegato  
dott. Enrico Vernizzi



**FALL. 109/2015SENECA SRL**

**AVVISO DIVENDITA DEI BENI IMMOBILI CON PROCEDURA COMPETITIVA ART. 107 L.F.**

\*\*\*

Il sottoscritto Curatore dott.ssa Elena Lo Presti, con studio in Parma, Largo Bucciarelli Ducci 1A, tel. 0521/482033,

VISTO

il programma di liquidazione approvato e successive modifiche;

che in data 21/12/15 alle ore 15.30 **RENDE NOTO** nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, in Piazzale Boito n. 1/1, primo innanzi al Notaio delegato DOTT. ARTURO DALCA FANA avrà luogo l'apertura delle buste contenenti le offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti per i seguenti lotti:

LOTTO	SOTTO LOTTO	DESCRIZIONE E VALORE STIMA	LUOGO	VALORE/STIMA
1°	I	n. 1 unità laboratoriale (sub 39) – completato allo stato grezzo. Censito al catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283, sub 39, piani terreno ed S1, categoria F/3, in corso di costruzione.	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	€ 200.000,00
	n. 4 posti auto scoperti (sub 1-2-3-7) Censiti al Catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283:			
	II	Subalterno 1, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, RC Euro 22,31;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	€ 2.500,00
	III	Subalterno 2, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	€ 2.500,00
	IV	Subalterno 3, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	€ 2.500,00
	V	Subalterno 7, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	€ 2.500,00

Per un totale complessivo per il 1° lotto di <span style="float: right;">RIASSO -65% 73500,00 <del>€ 210.000,00</del></span>				
2°	I	n. 1 unità laboratoriale (sub 40) – completato allo stato grezzo. Censito al catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283, sub 40, piani terreno ed S1, categoria F/3, in corso di costruzione.	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	<del>€ 200.000,00</del>
	n. 4 posti auto scoperti (sub 8-9-32-34)			
	Censiti al Catasto fabbricati del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 283:			
	II	- sub 8, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	<del>€ 2.500,00</del>
	III	- sub 9, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, RC Euro 19,52;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	<del>€ 2.500,00</del>
IV	- sub 32, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, RC Euro 18,13;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	<del>€ 2.500,00</del>	
V	- sub 34, piano terreno, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, RC Euro 18,13;	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari n. 61 (ex Strada Maretto)	<del>€ 2.500,00</del>	
Per un totale complessivo per il 1° lotto di <span style="float: right;">- RIASSO 65% 73500,00 <del>€ 210.000,00</del></span>				
3°	UNICO	Appezamento di terreno – Catasto terreni del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 342	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via A. Calzolari	<del>€ 280.000,00</del> -65% 98000,00
4°	UNICO	Appezamento di terreno – Catasto terreni del comune di Parma, sezione 5, foglio 26, mappale 297	Comune di Parma (PR), Località Roncopascolo, via F. Pescatori	<del>€ 300.000,00</del> -65% 105000,00

5°	UNICO	LOTTO NON OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO DI VENDITA	
6°	UNICO	<b>Appezamenti di terreno – Catasto terreni del comune di Parma - Vigatto, foglio 2, mappali 212, 214, 10, 11, 12, 43, 70, 109, 116, 124, 125, 126, 127, 218, 228 e 231</b>	Comune di Parma (PR), terreni tra Via Montanara, la tangenziale sud cittadina, il Torrente Baganza e Strada Antognano
			<del>€ 600.000,00 - 5%</del> 21000,00
7°	UNICO	<b>Compendio immobiliare denominato "Ca' Pina"</b> Catasto terreni, sezione Vigatto, foglio 21, map. 163 – Ente Urbano di mq.7160 Catasto Fabbricati del comune di Parma, sezione 6, foglio 21, mappale 10- sub. 3, 4 e 5; mappale 132 – sub. 1 e 2; mappale 133; mappale 134 – sub. 1 e 2; mappale 135 – sub. 1, 2 e 3; mappale 136; oltre al mappale 137 di proprietà 1/1 di Seneca srl con proprietà superficaria 1/1 di ENEL – Ente Nazionale per l'energia elettrica con sede a Roma;	Comune di Parma (PR), Località Vigatto, S.da Langhirano angolo S.da Fontanorio
		AGGIUDICATO	<del>€ 453.000,00</del> AGGIUDICATO

I beni saranno aggiudicati provvisoriamente n conformità a quanto previsto dall'art. 107, comma 4 LF.

Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti.

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 e pubblicate, dai titoli di trasferimento allegati alla nota integrativa redatta dall' Arch. Bacchi, l'attuale situazione urbanistica rilevabile dai CDU allegati alla nota integrativa redatta dall'arch. Bacchi, 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 dei lotti di realizzare le eventuali opere condominiali non ancora realizzate dalla società fallita, in misura pro quota, facendosi carico anche della quota parte spettante ai proprietari degli immobili venduti dalla società *in bonis*; 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](http://www.fallimentiparma.com) [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) [www.ivgparma.it](http://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.

In caso di presentazione di più offerte per la quota sopra descritta, si procederà immediatamente ad una gara tra gli offerenti con prezzo base di partenza pari alla maggiore offerta pervenuta e offerte in aumento non inferiori ad Euro 2.000,00

Si avvisano gli eventuali interessati che potranno rivolgersi all'IS.VE.GI SRL per visionare i beni previo appuntamento, Strada Traversante S. Leonardo 13/A (tel. 0521/273762).

## 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 presso l'Ufficio Notarile Associato di Parma) dovranno essere riportati i seguenti dati:

- I. Procedura: fall. 109/2015 Seneca srl;
- II. il notaio delegato ed il giudice delegato;
- III. la data in cui si terra 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";
- 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'offerente dovrà eleggere domicilio in Parma. Nel caso in cui l'offerente non dichiari la residenza o elegga domicilio nel Comune di Parma, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la cancelleria.

3. L'offerta, presentata su modello conforme all'allegato A (disponibile 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; 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:

- **in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base** sopra indicato si procederà senz'altro ad 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;

in caso di gara il rialzo minimo previsto per ciascun rilancio sarà non inferiore ad € 2.000,00 per tutti i lotti.

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 ovvero 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 in qualsiasi momento ove pervenga, fino al momento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, 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 da consegnarsi presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO entro e non oltre 60 gg dall'avvenuta aggiudicazione, il tutto come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dall'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.  
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.
10. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge. La vendita si perfeziona nel momento del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento. Si dà atto che il Giudice Delegato



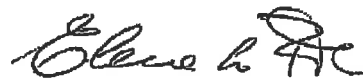
può sospendere le operazioni di vendita o impedire il perfezionamento della stessa nelle ipotesi indicate dall'art. 108 LF.

11. Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge

Parma, 03/12/2018

Il Curatore

Dott.ssa Elena Lo Presti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Elena Lo Presti". The signature is written in a cursive style with a large, stylized initial "E".

**TRIBUNALE DI PARMA**

**sezione fallimentare**

**Fallimento: SENECA SRL n° 109anno: 2015**

**Giudice Delegato: Dott. Pietro Rogato**

**Curatore: Dr.ssa Elena Lo Presti**

**ORDINANZA DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO ED EVENTUALE GARA  
SUCCESSIVA**

**IL GIUDICE DELEGATO**

**Letta l'istanza che precede;**

**Letti gli artt. 107 e 108 L.F.;**

**Letti gli artt. 569 e ss c.p.c.;**

**Non risultando ad oggi costituito il Comitato dei Creditori;**

**Visti gli artt. 104 *ter* e seguenti L.F.;**

**ORDINA**

- 1) L'abbandono – ai sensi dell'art. 108 LF e come da parere del Notaio Dott. Arturo Dalla Tana - dei mappali 282, 287, 288, 290, 343 e 353 del foglio 26 disponendo la cancellazione della sentenza a suo tempo trascritta
- 2) La vendita dei beni immobili ulteriori, secondo le modalità di cui all'avviso di vendita,

**DISPONE**

che la vendita sia preceduta dalla pubblicazione di un avviso contenente i dati della presente ordinanza nonché di un estratto sul quotidiano **GAZZETTA DI PARMA** una volta e sui siti [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com) [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sul Portale delle Vendite Pubbliche da effettuarsi almeno 30 giorni prima della scadenza del termine di ciascun tentativo per la presentazione delle offerte, autorizzando il Curatore, o soggetti da questi incaricati, ad ogni ulteriore forma di pubblicità ritenuta idonea al miglior realizzo dei beni.

**ORDINA**

che il Curatore notifichi un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti entro il termine di trenta giorni da oggi.

Parma, \_\_\_\_\_

**Il Giudice Delegato  
Dott. Pietro Rogato**