

TRIBUNALE DI PARMA**FALL: "S.P.R. COSTRUZIONI EDILI SRL" N. 1/2020****AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto dottor Paolo Micheli, Notaio in Fidenza, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma, delegato dal Curatore fallimentare, dottor Daniele Ghiretti con istanza autorizzata dal Giudice delegato, dottor Enrico Vernizzi in data 19 giugno 2021 e sua successiva modifica autorizzata dal medesimo in data 21 dicembre 2021, nonché con istanza autorizzata del medesimo giudice del 16 luglio 2022, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO 5Indirizzo**Comune di Montechiarugolo (PR), frazione Monticelli Terme, Via Albert Einstein n. 3**Diritto reale e immobile

La **piena proprietà**, di unità immobiliari facenti parte dell'edificio denominato "Condominio Adriana" e, precisamente:

- **posto auto scoperto** sito al piano seminterrato dell'edificio (sub. 24). L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto situato nell'angolo sud/est dell'area cortilizia comune condominiale;
- **posto auto scoperto** sito al piano seminterrato dell'edificio (sub. 25). L'unità immobiliare è composta da un posto auto scoperto situato nell'angolo sud/est dell'area cortilizia comune condominiale.

Estremi catastali**Catasto dei Fabbricati di Montechiarugolo (PR):**

- **foglio 11 particella 662 subalterno 24**, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale;
- **foglio 11 particella 662 subalterno 25**, in corso di costruzione, Via Albert Einstein n. 3, piano S1, senza rendita catastale.

Confini

il **posto auto** scoperto (sub. 24) confina: a nord con area di pertinenza dell'unità sub. 1; ad est con via Einstein; a sud con posto auto sub. 25; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini;

Il posto auto scoperto (sub. 25) confina: a nord con posto auto sub. 24; ad est con via Einstein; a sud con particella 564; ad ovest con area cortilizia comune; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

Stato di occupazione

Occupati senza titolo.

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

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Montechiarugolo sono state reperite dal perito le seguenti pratiche amministrative riferite al complesso edilizio:

- Permesso di Costruire n. 4041/107/2011 rilasciato il 07/05/2012; > SCIA n. 14334/245/2014 del 29/11/2014 in variante, dichiarata improcedibile dal Comune di Montechiarugolo con comunicazione del 14/09/2015 prot. 11670;
- Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 02/12/2014 prot. 14476 (riferita ai subalterni 6, 8, 29, 10, 11, 14, 18, 19, 23 e parti comuni); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- SCIA n. 1208/018/2016 del 05/02/2016 in sanatoria e variante;
- SCIA n. 7376/160/2016 del 06/07/2016 in variante;
- Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 27/09/2016 prot. 10532/258/2016 (riferita ai sub. 7, 15 e 16); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- Comunicazione proroga fine lavori presentata il 21/04/2017 prot. 4428/17 (relativa ai subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 17, 20, 21, 22, 24, 25, 26, 31, 32 e 12);
- SCIA n. 8605/189/2017 del 27/07/2017 in variante;
- SCEA parziale presentata il 21/10/2017 prot. 12317/270/2017 (riferita ai subalterni 4 e 21); il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità parziale è stato rilasciato il 10/08/2019 prot. 11638;
- Domanda di conformità edilizia e agibilità parziale presentata il 26/07/2019 prot. 10788/2019 (riferita ai subalterni 22, 1 e 26);
- SCEA parziale n. 14966/0248/2019 presentata il 10/10/2019 (relativa ai subalterni 33, 36 e 17), completa efficacia con verbale rilasciato il 06/12/2019.

Ulteriori notizie edilizie e catastali inerenti i lotti

Il perito ha rilevato che per le parti comune dell'edificio, è stato rilasciato il relativo certificato di conformità edilizia e agibilità; fra la documentazione presentata al Comune di Montechiarugolo per ottenere il rilascio del suddetto documento sono state rinvenute le relative dichiarazioni di conformità degli impianti rilasciate dalle imprese installatrici, invece, per le unità immobiliari individuate ai subalterni 24 e 25 (lotto 5), non risulta presentata al Comune di Montechiarugolo alcuna richiesta per ottenere il rilascio del relativo certificato di conformità edilizia e agibilità; per le stesse unità non sono state rinvenute le relative dichiarazioni di conformità degli impianti laddove completati.

Per altre e più precise informazioni relative, si rinvia a quanto meglio precisato in perizia.



□□□

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 dottor Paolo Micheli il giorno 16 gennaio 2025 alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1- procedureconcorsuali@unaparma.it).

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" e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.

2) I beni immobili identificati nei lotti che precedono 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). La vendita 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.

3) Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 5 di euro 6.600 (seimilaseicento) oltre IVA.

4) Gli immobili vengono venduti 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 di esecuzione 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; Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita, escluso il sabato. 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) 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);

- **assegno circolare** intestato a "S.P.R. Costruzioni Edili srl" 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, nonché il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che glieli conferiscono** (nel caso sia necessario evincerli da tali documenti); 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'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta

5) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, quindi, in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

6) 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 e la vendita sarà così disciplinata:

- **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.

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

7) Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice delegato ai fallimenti.

8) 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 90 giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "S.P.R. Costruzioni Edili srl", 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.

9) I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

10) 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 e' tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).



11) Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie pari al 2% per importi fino ad € 500.000,00 e all'1% per l'eccedenza, calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione), 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.

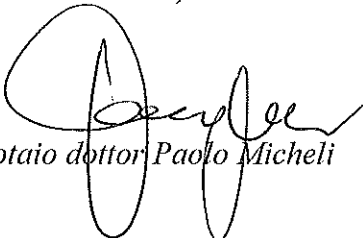
12) In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato 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 fallimentare dottor Daniele Ghiretti tel. 0521.508212-; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.

Parma 15 novembre 2024


Il notaio dottor Paolo Micheli