

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**FALLIMENTO ISSA IRSHEID -IMPRESA INDIVIDUALE "ISSA ELETTRONICA DI**  
**IRSHEID ISSA" RGF. n. 118/2013**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto, dottor Giuseppe Iannello, Notaio in Noceto, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal Curatore fallimentare, dottor Diego Pavone, con programma di liquidazione di cui sono stati autorizzati gli atti conformi con provvedimento del Giudice delegato dottoressa Irene Colladet in data 30 marzo 2023 e successiva istanza del 30 luglio 2024, autorizzata dal dottor Enrico Vernizzi in data 5 agosto 2024, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni alle condizioni in prosieguo riportate:

~~~

**DESCRIZIONE DEI BENI**

**LOTTO 2**

**Indirizzo:**

**Comune di San Daniele Po (CR), in fregio a via Aristide Maretti**

**Diritto e immobile**

All'interno di un quartiere per insediamenti produttivi area di **terreno edificabile (part. 380)** per uso artigianale/industriale, facente parte di un più ampio piano di insediamento produttivo realizzato dal Comune e, precisamente, di circa 1.003 mq., posta in fregio a via Aristide Maretti, con accessi da due stradelli privati adiacenti a nord ed a sud. Sono comprese nel trasferimento per la quota di 238,51/1000, essendo comuni all'area ed agli altri lotti retrostanti, i sedimi dei suddetti stradelli su cui l'area ha diritto di vuotagione per accedere alla strada pubblica.

**Confini**

Confini dell'area edificabile: a nord stradello privato mappale 390, a est mappale 389, a sud stradello privato mappale 391, a ovest con mappale 369.

Confini dello stradello comune in lato nord: a nord mappale 385, a est mappale 387, a sud mappali 388,389,380, a ovest con mappale 369.

Confini dello stradello comune in lato sud: a nord mappali 380, 389, 388, a est mappale 387, a sud mappale 368, a ovest con mappale 369.

**Estremi catastali**

Quanto sopra descritto risulta censito al:

**Catasto Terreni del Comune di San Daniele Po**

**Foglio 6, mappale 380**, superficie Ha 0.04.96, R.D. € 2,91, R.A. € 3,46

**Foglio 6, mappale 390**, superficie Ha 0.02.72, area di enti urbani e promiscui

**Foglio 6, mappale 391**, superficie Ha 0.02.35, area di enti urbani e promiscui

**Catasto Fabbricati del Comune di San Daniele Po**

**Foglio 6, mappale 390 BCNC** correlato al mappale 391.

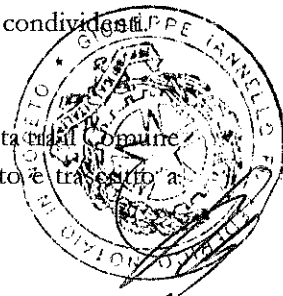
**Notizie urbanistiche**

L'area del lotto è inserita in ambito artigianale/industriale i cui interventi sono soggetti alle Norme Tecniche di Attuazione previste da art. 85 dal quale si ricavano gli indici prescritti nello scenario di edificazione mediante intervento diretto. La Uf (utilizzazione fondiaria) non può superare il 70% della superficie del lotto (mq 496). Pertanto mq. 347 circa anche su più livelli. Identico valore per il Rc (rapporto di copertura) che non può superare il 70% della superficie del lotto (mq 496). Quindi, in caso di costruzione ad un solo piano, i due indici coincidono. A sua volta la altezza dell'edificio eventuale non può superare m.10. All'articolo 85 comma 5) è ammessa la costruzione in aderenza nel caso di preesistente edificio a confine. Attiene alla situazione periziata, stante la esistenza a confine est di un capannone con tamponamento cieco costruito da uno degli originari condividenti.

**Convenzioni**

**Sono state stipulate convenzioni edilizie con effetti sugli aventi causa e, in particolare:**

- Convenzione Edilizia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nel P.I.P., stipulata tra il Comune di San Daniele Po e Fintrade s.r.l., con atto notarile a rogito del dottor Paolo Salvelli, registrato e trascritto a:



Cremona il 2 ottobre 2007 numero di registro particolare 6038, rep. 75157/16984 del 19 settembre 2007, in forza della quale, "1) Il concessionario ha l'obbligo di utilizzare le aree assegnate per costruzioni aventi destinazione esclusivamente produttiva-artigianale secondo l'indicazione grafica del piano insediamenti produttivi, nel rispetto degli atti sottoscritti e dei regolamenti vigenti. In particolare, sulle aree cedute, possono essere realizzati edifici secondo gli elementi progettuali e le condizioni previste dalla concessione edilizia nel rispetto degli indici urbanistici previsti nel vigente PRG [...]. 2) Il concessionario si obbliga per sé e per gli altri eventi causa a qualsiasi titolo oneroso o gratuito a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi dettagliatamente descritte nel computo metrico allegato al progetto di lottizzazione approvato e consistenti: nella costruzione delle sedi stradali e dei marciapiedi; nella costruzione della rete fognaria; nella costruzione di rete idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione; nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica; nella costruzione del parcheggio pubblico e area verde relativamente all'insediamento[...]. 4) Le aree di urbanizzazione primaria passano gratuitamente in proprietà al Comune dietro richiesta del concessionario e/o quando il comune stesso ne ravvisi l'opportunità per soddisfare necessità di interesse collettivo e dopo aver accertata la buona regolare esecuzione delle opere. [...] 6) Il comune rilascerà le concessioni edilizie relative all'edificazione solamente quando siano state realizzate ad opere e spese degli interessati la rete stradale e la fognatura. 7) Il concessionario si impegna a garantire la fruibilità piena e totale dei lotti provvedendo a realizzare le necessarie opere di urbanizzazione al fine di rendere agibile la nuova struttura oggetto di richiesta edilizia. 8) Il comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del concessionario ed a spese del medesimo qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte del concessionario stesso rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti quando il concessionario non vi abbia provveduto tempestivamente e nel modo migliore ed il comune lo abbia messo in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi. [...] 10) A garanzia dell'esecuzione delle opere di ultimazione di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi, il concessionario rilascerà a favore del Comune di San Daniele Po entro e non oltre il 10 ottobre del 2007 fideiussione bancaria dell'importo complessivo di euro 13.239,13 pari alla sua quota di competenza. [...] La polizza fideiussoria potrà essere svincolata a semplice richiesta dell'amministrazione comunale in presenza di inadempienze anche nei confronti delle ditte esecutrici i lavori di urbanizzazione da parte di uno o più dei concessionari. 11). Si precisa che in qualsiasi momento l'amministrazione comunale potrà assegnare a terzi le aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate. La ditta subentrante dovrà sottostare ai regolamenti di assegnazione, alle prescrizioni dettate dalla presente convenzione all'accettazione del disciplinare di incarico ed alla stipula della fideiussione 12) Le opere di urbanizzazione primaria che spettano alle ditte lottizzanti devono essere ultimate dalle stesse entro il 31 luglio 2009. Qualora i termini di ultimazione dei lavori non vengano rispettati l'amministrazione comunale è sin d'ora autorizzata a procedere direttamente all'appalto delle opere rimanenti e ad iniziare l'esecuzione delle stesse. [...] Qualora la parte acquirente ceda terzi l'area inedita o parzialmente edificata la ditta subentrante dovrà sottostare alle prescrizioni dettate nella presente convenzione subentrare nella fideiussione le spese di collaudo delle opere di urbanizzazione primaria sono a carico della ditta concessionaria.

- Risulta altresì trascritta Convenzione Edilizia stipulata tra il Comune di San Daniele Po e, tra gli altri, Irscheid Issa, con atto notarile a rogito del dottor Paolo Salvelli, del 17 novembre 2009, rep. 76604/18130, debitamente registrato e trascritto a Cremona il 30 novembre 2009 al numero di registro particolare 6479.

La convenzione prevede: "1) I concessionari hanno l'obbligo di utilizzare l'area assegnata per costruzioni aventi destinazione esclusivamente produttiva artigianale secondo l'indicazione grafica del piano di insediamento produttivi, nel rispetto degli atti sottoscritti e dei regolamenti vigenti in particolare sull'area ceduta possono essere realizzati edifici secondo gli elementi progettuali e le condizioni previste dalla concessione edilizia nel rispetto degli indici urbanistici previsti nel vigente PRG il controllo sulla costruzione degli edifici sarà effettuato dall'ufficio tecnico comunale in conformità alle vigenti normative in materia. 2) I concessionari si obbligano per sé e per gli altri eventi causa a qualsiasi titolo oneroso o gratuito a realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi dettagliatamente descritte nel computo metrico allegato al progetto di lottizzazione approvato e consistenti: nella costruzione delle sedi stradali e dei marciapiedi; nella costruzione della rete di fognatura; nella costruzione di rete idrica di distribuzione dell'energia elettrica e del gas; nella costruzione del servizio di pubblica illuminazione; nella costruzione della rete di canalizzazione telefonica; nella costruzione del parcheggio pubblico e aree verdi relativamente all'insediamento. [...] 3 bis) I concessionari subentrano nel disciplinare l'incarico per la quota di competenza relativa alle spese tecniche per la progettazione direzione dei lavori di urbanizzazione a suo tempo convenute con il tecnico incaricato. 4) Le aree di urbanizzazione primaria ai sensi del presente articolo passano gratuitamente in proprietà al Comune dietro richiesta dei concessionari e/o quando il comune stesso ne ravvisi l'opportunità per soddisfare necessità di interesse collettivo e dopo aver accertata la buona e regolare esecuzione delle opere. 5) Finché non avviene il passaggio di proprietà al comune è obbligo dei concessionari curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria. 6) I concessionari si impegnano a garantire la fruibilità piena e totale del lotto provvedendo a realizzare in base alle esigenze di ciascuna delle ditte le

necessarie opere di urbanizzazione al fine di rendere agibile le nuove strutture oggetto di richieste di edilizia. 7) Il comune ha la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere di urbanizzazione primaria in sostituzione del concessionario ed a spese dello stesso qualora vi sia inadempienza totale o parziale da parte dei concessionari rivalendosi nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti vigenti quando i concessionari non vi abbiano provveduto tempestivamente e nel modo migliore ed il comune li abbia messi in mora con un preavviso non inferiore in ogni caso a tre mesi. 8) A garanzia dell'esecuzione delle opere di ultimazione dei lavori di urbanizzazione primaria di allacciamento ai pubblici servizi i concessionari rilasciano a favore del Comune di San Daniele Po 4 assegni della somma complessiva di euro 2.542,76[...]. 9) Si precisa che in qualsiasi momento l'amministrazione comunale potrà assegnare a terzi le aree urbanizzate o parzialmente urbanizzate. La ditta subentrante dovrà sottostare ai regolamenti di assegnazione, alle prescrizioni dettate dalla presente convenzione, all'accettazione del disciplinare di incarico e alla stipula della fideiussione. 10) Le opere di urbanizzazione primaria che spettano alle ditte lotta lottizzanti devono essere ultimate dalle stesse entro il 31 dicembre 2009. Qualora i termini non vengano rispettati l'amministrazione comunale è sin d'ora autorizzata a procedere direttamente all'appalto delle opere e ad iniziare l'esecuzione delle stesse [...]. 12) Qualora uno dei concessionari ceda i propri diritti sull'area inedita o parzialmente edificata, la ditta subentrante dovrà sottostare alle prescrizioni dettate nella presente convenzione e subentrare nella garanzia [...].

- Si precisa che nel quadro D delle sopra parzialmente citate convenzioni, è riportata l'esistenza di un'ulteriore convenzione per la realizzazione di opere di urbanizzazione (di cui non è stato possibile reperire la nota) stipulata in data 31 luglio 2006 con rogito del notaio Paolo Salvelli repertorio 74.370/16.369.

Stato di occupazione

Libero.

~~~~

### **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 dottor Giuseppe Iannello nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1 – [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)) il giorno 19 novembre 2024 alle ore 15,30 con le seguenti modalità:

- 1. L'immobile è posto 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 dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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).
- 2. 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.
- 3. Il prezzo base per le offerte per il Lotto n. 2, è pari ad Euro 12.800,00 (dodicimilaottocento). Sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo base di non oltre il 20%.
- 4. L'immobile viene venduto libero 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 inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato;
- 5. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (con esclusione del sabato).
- 6. Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F.



- 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, siti in Parma, Strada Mazzini n. 2, sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (compilata secondo il facsimile disponibile presso il medesimo Ufficio o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)) 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 "**Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa**" della somma non inferiore 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**; 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 (eventualmente anche 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'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
- 8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre il 20% del prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, quindi, nel caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
- 9. 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 all'unico offerente;
  - = in **caso di unica offerta che sia inferiore fino al 20% (venti 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 in favore del maggiore offerente, e la gara 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 500,00 (cinquecento)**;
      - = 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.
- 10. **Il trasferimento del bene avverrà con atto notarile a cura del notaio incaricato**, la cui stipula avverrà dopo il pagamento del corrispettivo, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- 11. 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), **dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta**, dovrà essere versato **entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo

assemi circolari non trasferibili intestati a “*Fallimento Issa Elettronica di Irsheid Issa*” o a mezzo bonifico alle coordinate IBAN che saranno indicate dal Curatore fallimentare all’aggiudicatario.

- **12.** Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall’aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione.
- **13.** Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell’aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura.
- **14.** 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.

Si ricorda che l’aggiudicazione è da intendersi provvisoria in quanto:

- **ai sensi dell’art. 107, c. 4, 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. 1, 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 Diego Pavone tel. 0524-522611; all’Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, 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. 0521-776662.

Parma, 11 settembre 2024

*Il Notaio delegato, dottor Giuseppe Iannello*



