

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO "SOFIA COSTRUZIONI S.R.L. IN FALLIMENTO"
N. 41/2022 REG. FALL.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dr.ssa Anna Maria Micheli Nanni, Notaio in Medesano, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricata alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal Curatore fallimentare dr.ssa Beatrice Bassanini con programma di liquidazione approvato e di cui sono stati autorizzati gli atti ad esso conformi dal Giudice delegato dr. Enrico Vernizzi in data 15 marzo 2023, rende noto che vengono posti in vendita i beni di seguito descritti alle condizioni in prosieguo riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

~ ~ ~

I lotti di seguito descritti sono parte del complesso residenziale sito nel **Comune di Parma, località Roncopascolo**, realizzato in attuazione del Piano Particolareggiato denominato "Cortenuova Sofia" (sostanzialmente concluso nelle opere di urbanizzazione nonché per lotti edificati, a parte il mancato completamento dell'immobile posto in Via Gentile, e disciplinato urbanisticamente dalla Scheda Norma Bf9 del RUE del Comune di Parma), sito nel complesso residenziale costituito da tre edifici (uno a ovest, uno a est e uno a nord) costruiti intorno a Via Gentile, Via Reinach e Via Manzi.

□ □ □

LOTTO 1

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Reinach.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a ovest, avente accesso da Stradello Oscar Reinach n. 1 e, precisamente, il primo posto auto partendo da sud.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma** - sezione urbana 005 (Golese) - a **foglio 29, mappale 180 subalterno 39** (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 12 - superficie catastale m² 12 - rendita €. 16,73).

Confini

Il posto auto confina a nord con il posto auto sub. 40, a est con area cortilizia condominiale, a sud e a ovest con area adibita a verde condominiale.

□ □ □

LOTTO 2

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Reinach.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a ovest, avente accesso da Stradello Oscar Reinach n. 1 e, precisamente, il terzo posto auto partendo da nord.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma** - sezione urbana 005 (Golese) - a **foglio 29, mappale 180 subalterno 43** (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 13 - superficie catastale m² 13 - rendita €. 18,13).

Confini

Oscar Reinach

Il posto auto confina a nord con il posto auto sub. 44, a est con area cortilizia condominiale, a sud con il posto auto sub. 42, a ovest con area adibita a verde condominiale.

LOTTO 3

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Reinach.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a ovest, avente accesso da Stradello Oscar Reinach n. 1 e precisamente il secondo posto auto partendo da nord.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 005 (Goiese) - a foglio 29:**

mappale 180 subalterno 44 (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 13 - superficie catastale m² 13 - rendita €. 18,13).

Confini

Il posto auto confina a nord con il posto auto sub. 45, a est con area cortilizia condominiale, a sud con il posto auto sub. 43, a ovest con area adibita a verde condominiale.

LOTTO 4

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Reinach.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a ovest, avente accesso da Stradello Oscar Reinach n. 1 e, precisamente, il primo posto auto partendo da nord.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 005 (Goiese) - a foglio 29:**

mappale 180 subalterno 45 (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 13 - superficie catastale m² 12 - rendita €. 18,13).

Confini

Il posto auto confina a nord con area adibita a verde condominiale, a est con area cortilizia condominiale, a sud con il posto auto sub. 44, a ovest con area adibita a verde condominiale.

LOTTO 5

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Manzi.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di locale ad uso autorimessa** sito al piano seminterrato (primo sottostrada), ricompreso nell'edificio posto a est, in lato est dell'edificio avente accesso da Via Manzi n. 2.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 005 (Goiese) - a foglio 29:**

D. Meloni - 2011

mappale 178 subalterno 24 (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 5 - consistenza m² 14 - superficie catastale m² 15 - rendita €. 38,32).

Confini

Il locale autorimessa confina a nord con autorimessa sub. 23, a est con area cortilizia condominiale, a sud con autorimessa sub. 25, a ovest con corridoio condominiale.

LOTTO 8

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Manzi.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di una porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a est, avente accesso da Via Manzi n. 2, e precisamente il quarto posto auto partendo da nord.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 005 (Golese) - a foglio 29:**

mappale 178 subalterno 42 (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 12 - superficie catastale m² 12 - rendita €. 16,73).

Confini

Il posto auto confina a nord con posto auto sub. 41, a est con terrapieno, a sud con il posto auto sub. 43, a ovest con area cortilizia condominiale.

LOTTO 9

Indirizzo:

Comune di Parma, località Roncopascolo, Via Manzi.

Diritto reale e immobile

La **piena ed intera proprietà di una porzione di area (scoperta) adibita a posto auto**, ricompresa nell'edificio posto a est, avente accesso da Via Manzi n. 2, e precisamente il quinto posto auto partendo da nord.

Estremi Catastali

Quanto in oggetto è censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma - sezione urbana 005 (Golese) - a foglio 29, mappale 178 subalterno 43** (piano primo sottostrada - categoria C/6 - classe 1 - consistenza m² 13 - superficie catastale m² 12 - rendita €. 18,13).

Confini

Il posto auto confina a nord con posto auto sub. 42, a est con terrapieno, a sud con il posto auto sub. 44, a ovest con area cortilizia condominiale.

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, dr.ssa Anna Maria Micheli Nanni, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1 – procedureconcorsuali@unaparma.it) **il giorno 6 febbraio 2025 alle ore 16,00.**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

A) 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

Anna Maria Micheli Nanni

ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.

B) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Arch. Daniele Pezzali, (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano 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).

C) 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.

D) 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), salvo quanto non cancellabile, come meglio evidenziato nelle descrizioni dei lotti ed in perizia; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e 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;

E) Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 1 Euro, 2.850,00 (duemilaottococinquanta/00);

Lotto 2 Euro, 2.850,00 (duemilaottococinquanta/00);

Lotto 3 Euro, 2.850,00 (duemilaottococinquanta/00);

Lotto 4 Euro, 2.850,00 (duemilaottococinquanta/00);

Lotto 5 Euro 6.200,00 (seimiladuecento/00);

Lotto 8 Euro, 2.400,00 (duemilaquattrocento/00);

Lotto 9 Euro, 2.850,00 (duemilaottococinquanta/00);

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base.

La vendita sarà soggetta ad IVA, eventualmente, dove consentita, su opzione del Curatore fallimentare, nonché alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

F) 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 tutti giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), in una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile disponibile presso l'UNA o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it) contenente:

- **modulo prestampato**, predisposto dall'Ufficio (disponibile presso l'UNA o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it), con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- **assegno circolare** intestato a "Fallimento Sofia Costruzioni" della somma almeno pari al 10%

Daniele Pezzali

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 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 (anche in sede di 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 fosse necessario per accertarne la legittimazione, 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 la 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.

L'offerta di acquisto presentata costituisce a tutti gli effetti un'offerta irrevocabile di acquisto ex. Art. 1329 c.c.

G) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

H) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito; se è inferiore al prezzo base sopra determinato; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, quindi, in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

I) 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 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.

L) Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito

Donatella Marchi

dopo la chiusura della gara.

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

N) Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Sofia Costruzioni*", 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.

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

P) 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 cpc, 176 e 177 att cpc).

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

R) 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 dr.ssa Beatrice Bassanini, con studio in Parma, tel. 0521-506615; 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. 0521-273762.

Parma, 18 dicembre 2024

Il notaio delegato,
dr.ssa Anna Maria Micheli Nanni

