

TRIBUNALE DI PARMA
FALL: "VALCENO S.R.L." N. 74/2019
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 Domenico Coronese con integrazione del programma di liquidazione approvata dal Giudice delegato dottoressa Irene Colladet che ha altresì autorizzato gli atti ad esso conformi in data 26 luglio 2023 e sua successiva modifica autorizzata dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 18 novembre 2023, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

□□□

LOTTO 2 (lotto B in perizia)

Indirizzo

Comune di Varano De' Melegari (Loc. Ramiola)

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** di 16 terreni insistenti in un'area di cava, sopra i quali è presente un capannone prefabbricato artigianale utilizzato dai dipendenti della società come ufficio/spogliatoio. Con il capannone vengono venduti i beni indicati nella perizia mobiliare dal lotto n. 1 al lotto n. 15. I terreni risultano inseriti nel Piano delle Attività Estrattive (PIAE), in particolare trattasi della Cava "BARGOLO" per la quale la ditta in oggetto aveva l'autorizzazione (Determinazione n. 64 del 13.03.2017) all'esercizio di attività estrattiva fino al 15.03.2018.

Estremi catastali

Nel Catasto dei Terreni di Varano de Melegari (PR), foglio 20:

- **particella 67**, incolt ster, mq. 14.070, senza reddito;
- **particella 98**, bosco ceduo, classe 3, mq. 6.740, reddito dominicale euro 5,22, reddito agrario euro 0,70;
- **particella 99**, incolt ster, mq. 4.400, senza reddito;
- **particella 228**, incolt prod, classe 1, mq. 51.935, reddito dominicale euro 16,09, reddito agrario euro 5,36;
- **particella 229**, incolt prod, classe 1, mq. 105, reddito dominicale euro 0,03, reddito agrario euro 0,01;
- **particella 231 (già 121/a)**, incolt prod, classe 1, mq. 17.262, reddito dominicale euro 5,35, reddito agrario euro 1,78;
- **particella 232 (già 121/b)**, incolt prod, classe 1, mq. 1.700, reddito dominicale euro 0,53, reddito agrario euro 0,18;



- **particella 233 (già 121/c)**, incolt prod, classe 1, mq. 2.945, reddito dominicale euro 0,91, reddito agrario euro 0,30;
- **particella 236 (già 121/f)**, incolt prod, classe 1, mq. 3.888, reddito dominicale euro 1,20, reddito agrario euro 0,40;
- **particella 237 (già 203/a)**, semin, classe 4, mq. 4.064, reddito dominicale euro 9,44, reddito agrario euro 19,94;
- **particella 238 (già 203/b)**, semin, classe 4, mq. 592, reddito dominicale euro 1,38, reddito agrario euro 2,90;
- **particella 239 (già 203/c)**, semin, classe 4, mq. 340, reddito dominicale euro 0,79, reddito agrario euro 1,67;
- **particella 240 (già 203/d)**, semin, classe 4, mq. 440, reddito dominicale euro 1,04, reddito agrario euro 2,20;
- **particella 241 (già 203/e)**, semin, classe 4, mq. 235, reddito dominicale euro 0,55, reddito agrario euro 1,15.
- **particella 243**, incolt prod, classe 1, mq. 2.236, reddito dominicale euro 0,69, reddito agrario euro 0,23;
- **particella 244**, incolt prod, classe 1, mq. 11.484, reddito dominicale euro 3,56, reddito agrario euro 1,59.

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Varano de' Melegari al foglio 20, **particella 234 (già 121/d) graffata con la particella 235 (già 121/e), località Molino di Viazzano piano T, categoria D/7, rendita Euro 1.032,91.**

Confini

I terreni sopra descritti (particelle 99, 231, 232, 233, 236, 237, 238, 239, 240, 241) confinano nell'insieme con Rio della Strega, con particelle di altro foglio e con le particelle 22, 300, 245, 244 e 228 del foglio 20.

I terreni sopra descritti (particelle 67, 98, 228, 229, 243, 244) confinano nell'insieme con Rio della Strega e con le particelle 231, 235, 236, 245, 246, 242, 155, 35 e 154.

Stato di occupazione

Liberi.

Notizie Urbanistiche.

Il vigente RUE del Comune di Varano De' Melegari inserisce i terreni appartenenti al Foglio 20 in "Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata" e in "Aree a pericolosità geomorfologica elevata". Le aree in oggetto vengono inserite nel Piano delle Attività Estrattive come Cava Attiva.

Per quanto riguarda il capannone artigianale di cui al Foglio 20 Mappale 234 insistente sui terreni



della “Cava Bargolo”, si tratta di opera pertinenziale all’attività estrattiva non più a capo della società Valceno S.R.L. e che quindi, come prescritto delle relative autorizzazioni, deve essere rimossa al decadimento delle stesse.

□□□

LOTTO 3 (lotto C in perizia)

Indirizzo

Comune di Varano De’ Melegari (Loc. Ombasini) (PR)

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** di 9 terreni nel comune di classificati come terreni agricoli sottoposti a vincolo paesaggistico in cui sono inseriti edifici ad uso artigianale utilizzati come ricovero attrezzi magazzino ed uffici ubicati in una zona tutelata paesaggisticamente, quindi inedificabile, a supporto di un impianto di trattamento delle ofioliti che insiste in quest’area. Con gli edifici ad uso artigianale, vengono venduti i beni indicati nella perizia mobiliare dal lotto n. 16 al lotto n. 33.

Estremi catastali

Catasto Terreni di Varano De’ Melegari (PR) foglio 37,

- **particella 87**, Seminativo, classe 4, mq. 2660, reddito dominicale euro 6,18, reddito agrario euro 13,05;
- **particella 90**, Seminativo, classe 4, mq. 7690, reddito dominicale euro 17,87, reddito agrario euro 37,73;
- **particella 91**, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 5160, reddito dominicale euro 4,00, reddito agrario euro 0,53;
- **particella 104**, Bosco Ceduo, classe 2, mq. 15160, reddito dominicale euro 19,57, reddito agrario euro 3,13;
- **particella 133**, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 380, reddito dominicale euro 0,29, reddito agrario euro 0,04;
- **particella 162**, Bosco Ceduo, classe 2, mq. 880, reddito dominicale euro 1,14, reddito agrario euro 0,18;
- **particella 170**, Bosco Ceduo, classe 3, mq. 30, reddito dominicale euro 0,02, reddito agrario euro 0,01;
- **particella 171**, Bosco Ceduo, classe 2, mq. 2190, reddito dominicale euro 2,83, reddito agrario euro 0,45;
- **particella 215**, Bosco Ceduo, classe 2, mq. 4865, reddito dominicale euro 6,28, reddito agrario euro 1,01;

Nel Catasto Fabbricati del Comune di Varano De’ Melegari, al foglio 37, particella 129,



- **subalterno 5**, località Ombasini n. 201/A Piano 1, categoria A/3, classe 2, vani 2,5, rendita euro 111,04;

- **subalterno 6**, località Ombasini n. 201/A Piano T-1, rendita euro 8366,60.

Confini

I terreni sopra descritti confinano nell'insieme con le particelle 222, 158, 181, strada vicinale, 169, 115 e 114 salvo altri e più precisi confini.

Stato di occupazione

Liberi.

Notizie Urbanistiche.

Il vigente RUE del Comune di Varano De' Melegari inserisce i terreni appartenenti al Foglio 37 in "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e in "Aree boscate" delimitate da un vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua pubblici. Le aree in oggetto sono inserite nel Piano delle Attività Estrattive del comune di Varano De' Melegari, anche se il sito viene classificato come Cava Sospesa.

Regolarità edilizia degli immobili

In riferimento alla regolarità urbanistica degli edifici in questione, il perito ha sottolineato che gli stessi sono stati oggetto di un primo condono edilizio nel 19.01.1991 e di una successiva concessione in sanatoria n. 49 del 09.02.2002. Quest'ultima, con decreto del Sovrintendente per i Beni Ambientali ed Architettonici di Bologna, notificato in data 11.06.2002, veniva reso inefficace in autotutela, avendo il T.A.R confermato, con sentenza n. 350 del 2010, avverso il ricorso della società ora fallita, l'incompatibilità dell'intervento edilizio proposto in sanatoria per questioni paesaggistiche ricadenti nell'ambito della "Fascia di rispetto fluviale". Pertanto, gli edifici artigianali censiti al Foglio 37, mappale 129 sub 5 e 6, ad oggi sono da considerarsi difformi per tutte le opere contemplate nella sanatoria n. 49 del 2002.

Altre notizie relative ai lotti

Sussistono le seguenti servitù:

- diritto di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo, ove ancora legalmente esistente, presumibilmente relativo al lotto 3, sulla strada vicinale di accesso al fiume e sulla strada corrente lungo la sinistra dei torrenti Cenedola e Ceno, riconosciuto in favore della parte alienante con atto ricevuto dal Notaio Gianni Mazzaschi in data 24 maggio 1969, repertorio n. 7990, trascritto a Parma il 13 novembre 1969 al n. 8229;

- diritto di passaggio del fabbricato, ove ancora legalmente esistente, presumibilmente relativo al lotto 2, così come richiamato nell'atto ricevuto dal Notaio Bergonzi in data 18 novembre 1983, repertorio n. 282352, trascritto a Parma il 19 dicembre 1983 al n. 10774 di Reg. Part.

(L'atto Bergonzi del 18/11/1983 accenna infatti ad un non meglio specificato diritto di passaggio

esistente del fabbricato; le particelle che venivano acquistate erano la 99-121-2023 e 204 del foglio 20, mentre nell'atto Mazzaschi del 24 maggio 1969 la particella acquistata era la 104/A del foglio 37; nell'atto si parlava di diritto di passaggio pedonale e con qualsiasi mezzo sulla strada vicinale di accesso al fiume e sulla strada corrente lungo la sponda sinistra dei torrenti Cenedola e Ceno.

Considerando il foglio di mappa interessato, pertanto, la servitù Bergonzi dovrebbe gravare sul lotto individuato in perizia come "lotto B", mentre quella Mazzaschi sul lotto individuato in perizia come "lotto C").

□□□

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 22 ottobre 2024 alle ore 15,30 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 nelle perizie (immobiliari e mobiliari) redatte dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); 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 2, euro 66.432,00 (sessantaseimilaquattrocentotrentadue) oltre imposte, di cui euro 61.312,00 (sessantunomilatrecentododici) per il valore della componente mobiliare ed euro 5.120,00 (cinquemilacentoventi) per il valore della componente immobiliare;

Lotto 3, euro 124.196,00 (centoventiquattromilacentonovantasei) oltre imposte, di cui euro 47.396,00 (quarantasettemilatrecentonovantasei) per il valore della componente mobiliare ed euro 76.800,00 (settantaseimilaottocento) per il valore della componente immobiliare.

Sono ammesse offerte inferiori sino al 10% del prezzo base sopra indicato.

La vendita della componente immobiliare sarà soggetta ad Imposta di Registro, nonché alle altre imposte dovute, in base alla natura dei beni individuati in ciascun lotto, in proporzione al loro valore e nella percentuale determinata dalla legge al momento dell'aggiudicazione.

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.

5) 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 "*Fallimento Valceno 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 il 10% del 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 10% (dieci 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 5.000 (cinquemila);

- 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 120 giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Valceno 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 i predetti termini.

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 è 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;



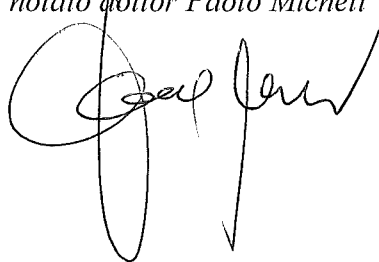
- ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F., il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare dottor Domenico Coronese 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 9 settembre 2024

Il notaio dottor Paolo Micheli

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Paolo Micheli', written in a cursive style. The signature is positioned below the typed name.