

TRIBUNALE DI PARMA

Sezione fallimentare

Fidenza Costruzioni srl in fallimento

RG 39/2019

Giudice Delegato dott. E. Vernizzi

Curatore Dott. Valerio Mazzotti

Istanza per l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili

Ill.mo Signor

Giudice Delegato

dott. Enrico Vernizzi,

Il sottoscritto Dott. Valerio Mazzotti, Curatore del Fallimento in epigrafe,

premeso che:

- la Procedura, alla data dell'apertura del fallimento, era proprietaria dei beni immobili di seguito indicati, inventariati col supporto del cancelliere dott.ssa De Lellis:

A) Immobili in Fidenza (Pr) – Frazione Ponteghiara n.38

- Appartamento Categoria A/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 5, consistenza di 3,5 vani;
- Appartamento Categoria A/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 6, consistenza di 4 vani;
- Appartamento Categoria A/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 7, consistenza di 2,5 vani;
- Appartamento Categoria A/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 10, consistenza di 2,5 vani;
- Appartamento Categoria A/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 11, consistenza di 3,5 vani;
- Cantina Categoria C/2, Foglio 57, Particella 99, Sub. 24, consistenza di 2 mq;

B) Aree in Fidenza (Pr)

- Area urbana identificata al Foglio 57, Particella 99, sub. 26 di 130 mq;
- Area urbana identificata al Foglio 57, Particella 188 di 553 mq;
- Area Urbana identificata al Foglio 57, Particella 194 di 207 mq;



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

- Area urbana identificata al Foglio 57, Particella 211 di 40 mq;

- C) Box auto siti in Fidenza Strada delle Lodole e del Pirlone
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 9, consistenza 15 mq;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 18, consistenza 15 mq;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 19, consistenza 15 mq;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 22, consistenza 15 mq;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 24, consistenza 15 mq;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 57, Particella 108, Sub. 25, consistenza 15 mq;

- D) Edificio di culto sconsacrato sito in Fidenza (Pr)
- Edificio di culto E/7, catastalmente individuato al Foglio 57, Particella 54;

- E) Villetta unifamiliare sita in Fidenza (Pr), via Ugo Bassi:
- N. 1 appartamento categoria A/3, Foglio 45, Particella 714, sub. 1 consistente di n. 9 vani;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 45, Particella 714, Sub. 2, consistenza 20 m, rendita euro 60,94;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 45, Particella 714, Sub. 3, consistenza 17 m, rendita euro 51,80;
- n. 1 Box, categoria C/6, Foglio 45, Particella 720, consistenza 54 m, rendita euro 140,17;

- F) Appartamenti siti in Parma via Bologna n.5:
- Categoria A/3, Foglio 6, Particella 450, Sub. 8 di 1,5 vani;
- Categoria A/3, Foglio 6, Particella 450, Sub. 19 di 2 vani;

- G) Terreno edificabile sito in Fidenza via Rossini:
- Foglio 44 part. 146 superficie 1.540,00 mq;

- 1. Oltre quanto sopra, in seguito alle verifiche effettuate dal perito Arch. Cantarelli, sono stati individuati ulteriori immobili intestati alla fallita consistenti in aree circostanti l'edificio sito in Fidenza Località Vaio, periziati e di seguito individuati ed elencati per i quali si provvederà, in



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

seguito all'ultimo immobile appetibile, ad opportune cessioni a soggetti titolati a detenerne il possesso, trattandosi di

- a) Area urbana Foglio 57 part.188 cat. F/1;
- b) Area urbana Foglio 57 part. 194 cat. F/1;
- c) Area urbana Foglio 57 part. 211 cat. F/1;

aventi superficie complessiva di mq. 800 e rendita catastale "0" in quanto destinate a parcheggio e circolazione pedonale;

- d) Area urbana con fabbricato servizi igienici e locale termico foglio 57 part. 213 superficie 2.865 mq rendita catastale euro 1;
- e) Aree comuni con superficie complessiva di mq. 4.026 identificate catastalmente come segue: - Fg. 57 partt. 140,141,187,206,209,220 e 226.

- Lo scrivente, previa autorizzazione, ha alienato con procedura competitiva tutti gli immobili alienabili, eccezion fatta per il Terreno edificabile sito in Fidenza via Rossini identificato come di seguito :_Foglio 44 part. 146 superficie 1.540,00 mq;
- Sin dall'apertura della procedura non sono pervenute manifestazioni d'interesse concrete relativamente all'immobile oggetto di tale istanza anche in quanto delimitato da recinzione apposta da soggetto terzo confinante, motivo per il quale ci si trova ora a procedere con la richiesta di autorizzazione alla vendita competitiva previo intervenuto approfondimento tecnico e legale effettuato in precedenza che conferma l'opportunità di indicare a bando quale stato di occupazione "libero";
- Per le motivazioni sopra addotte, si ritiene opportuno nell'interesse della massa, indire un tentativo di vendita al fine di verificare la reazione del mercato alle valorizzazioni sotto riportate;
- La perizia agli atti della procedura riporta il seguente valore estimativo:

LOTTO 11

- Terreno edificabile sito in Fidenza (Pr) – via Rossini,
Foglio 44 part. 146 superficie 1.540,00 mq



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

- VALORE DI PERIZIA LOTTO 11: 80.000,00 Euro (ottantamila/00 Euro)

Si propone di disciplinare la vendita del cespite individuato nel LOTTO 11 di cui sopra alle condizioni di seguito descritte.

LOTTO 11 (in perizia individuato come lotto 1)

Indirizzo: **Comune di Fidenza (PR), Via Rossini.**

Diritto reale e immobile

Piena Proprietà di appezzamento di terreno edificabile dell'estensione di circa 1.540 mq.:

Estremi Catastali

Detta unità immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni del Comune di Fidenza** come segue:

Foglio 44, Mapp. 146, area rurale, superficie 1.540 mq. reddito dominicale 0,00, reddito agrario 0,00;

Confini

Il terreno confina da nord in senso orario con la ferrovia, e le particelle 270, 635, 12, 634, 780 e 331

Notizie urbanistiche.

L'area è localizzata all'interno del confine del territorio urbanizzato a nord della via Emilia in prossimità del torrente Stirone.

- Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE)

Il terreno è individuato alla tavola 1.2 della cartografia del Rue – territorio rurale, come sub ambito del tessuto urbano edificato secondo la "casuale disposizione dei manufatti", in particolare dei manufatti tipo 2 (TEC 2). Tali sub ambiti sono normati dall'art. 4.11 delle Norme tecniche di attuazione del RUE. Tali sub ambiti comprendono quelle aree nelle quali l'edificato si dispone senza un disegno riconoscibile e senza un rapporto di relazione tra i singoli edifici che presentano conformazioni tipologiche e funzionali disomogenee. Gli usi ammessi sono quelli meglio riportati in perizia e da intendersi qui integralmente richiamati.

- Piano strutturale comunale (PSC)

Il terreno è individuato alla tavola 2.4 della cartografia del PSC come ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Tali ambiti sono normati dall'art. 65 delle Norme tecniche di attuazione del PSC. Come specificato dal comma 3 dell'articolo sopracitato: «Per questi ambiti il PSC prevede una strategia di sostanziale manutenzione qualitativa, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti urbani, individuando gli obiettivi e politiche d'intervento, a norma del comma 2 dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 come meglio indicato in perizia che si intende qui interamente richiamata.

- Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)

All'interno della tavola C.5.1. del PTCP l'area è individuata tra i progetti di tutela, recupero e valorizzazione proposti.

- Valutazione in merito alla capacità edificatoria

Da una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e lo strumento urbanistico (tavole 2.8 del RUE e 2.4 del PSC) l'area mappata come sub ambito del tessuto urbano edificato con indice IF pari a 0,55 mq/mq di Superficie utile risulterebbe indicativamente corrispondente ad una superficie di circa 1380 mq, ottenuta sottraendo la porzione di mappale classificata come ambito della rete ferroviaria. Per una superficie ipotetica di 1380 mq risulterebbe una potenzialità edificatoria di 759 mq di Su.

Vincoli, servitù, convenzioni

43126 PARMA – PIAZZALE BADALOCCHIO SISTO ROSA, 5/A – TEL. 0521.980452 – FAX 0521.982499 CODICE FISCALE MZZVLR83S01G337T E.MAIL : V.MAZZOTTI@SCC-ASSOCIATI.IT PEC: VALERIOMAZZOTTI@LEGALMAIL.IT



Gli originari terreni sono oggetto della convenzione per l'attuazione di piano urbanistico particolareggiato stipulato con atto ricevuto dal Segretario Comunale del Comune di Fidenza in data 11 settembre 2002 n. 22.401 di Rep. (trascritto a Parma il 3 ottobre 2002 al n. 13.226 del Reg. Part.).

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 dott. Paolo Micheli, il giorno _____ aprile 2024, alle ore _____ nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - 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" senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. È escluso il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c.

2. Gli immobili 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 all'urbanistica dell'immobile, si richiamano nelle presenti condizioni, 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).

3. 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 alle leggi vigenti, 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.

4. 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); 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 a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

5. Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 11: euro 80.000,00 (ottantamila).

Sono ammesse offerte inferiori al prezzo base di non oltre il 25%.

6. La vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA)

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, in Piazzale Boito 1/1 sino al 4 marzo 2022 e, successivamente, in 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) una busta chiusa (compilata secondo il facsimile) 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 e sui siti web www.unaparma.it e www.ivgparma.it); -

- **assegno circolare** intestato a "Fidenza Costruzioni srl in fallimento" della somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;

- L'offerta dovrà riportare, tra l'altro:



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

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 e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti; 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. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

9. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

10. L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- se è inferiore di oltre il 25% del prezzo sopra determinato e, pertanto, se è inferiore ad euro 60.000,00 (sessantamila).

11. 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:

- **nel caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base**, si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
- **nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base sino al 25% del prezzo base**, il Curatore ha la facoltà di accettarla, procedendo all'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 2.000,00 (duemila/00);
- 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.

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

13. Il trasferimento avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti.

14. 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 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fidenza Costruzioni srl in fallimento", 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.

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



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

15. 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).

16. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), 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 conteggiati per scaglione sul valore aggiudicazione) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

17. 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.

□□□

PUBBLICITA'

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche (a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma), sul sito Internet www.ivgparma.it.com nonché, ove ritenuto, sul portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com, oppure su altri siti individuati dal Curatore in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO E ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi (ivi inclusa la redazione della bozza del decreto purgativo dei gravami ex art. 108 Comma II L.F.) così come meglio dettagliato nell'allegata proposta congiunta UNA/IVG, con applicazione delle relative tariffe.

□□□

- Nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, si potrà procedere con ulteriori tentativi di vendita, anche da prevedersi in sequenza e in un unico avviso di vendita ove ritenuto più conveniente e proficuo dal Curatore, con un ribasso sino al 25% del prezzo base d'asta, invariate le modalità di vendita sopra riportate.

- Ove a seguito di successivi tentativi di vendita i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica

7

43126 PARMA — PIAZZALE BADALOCCHIO SISTO ROSA, 5/A — TEL. 0521.980452 — FAX 0521.982499 CODICE FISCALE MZZVLR83S01G337T E.MAIL : V.MAZZOTTI@SCC-ASSOCIATI.IT PEC: VALERIOMAZZOTTI@LEGALMAIL.IT



VALERIO MAZZOTTI

DOTTORE COMMERCIALISTA

REVISORE LEGALE

offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte, invariate le altre modalità compatibili.

- È altresì autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura e ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

- Ad oggi non è stato possibile costituire il Comitato dei Creditori.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto

FA ISTANZA

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita senza incanto dell'immobile descritto in premessa, mediante la costituzione di un lotto unico contenente l'intera area e che, in ragione degli esperimenti già svoltisi, assumerà cronologicamente il n.11, alle condizioni esposte nella presente istanza, affidando l'incarico all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, già nominato custode del compendio immobiliare, e all'Ufficio Notarile Associato di Parma, per le rispettive attività dettagliate nella proposta già agli atti della procedura.

Parma, 27 febbraio 2024

Il Curatore

Dott. Valerio Mazzotti

