

TRIBUNALE DI PARMA
IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L.
N. 60/2021

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Enrichetta Compagnone, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Curatore Fallimentare dottoressa Elisa Moschini, in forza del programma di liquidazione del 18 marzo 2022 e sua successiva integrazione del 1° febbraio 2023, approvato dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi il 7 febbraio 2023 ed autorizzato in pari data per il compimento degli atti ad esso conformi, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto:

= un'offerta irrevocabile d'acquisto dei beni di seguito descritti al **lotto 7**, per **euro 10.000 (diecimila)**; l'offerta è stata cauzionata con un importo di **euro 1.000 (mille)**; per il predetto lotto, pertanto, non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base;

- sono pertanto stati posti in vendita i beni di seguito descritti con le modalità sotto riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

□□□

LOTTO 7 (in perizia e in programma di liquidazione individuato come lotto 2F)

Indirizzo

Comune di Montechiarugolo (PR), località Basilicanova, via della Fornace n. 12 (in Catasto indicata come Via Case Nuove).

Diritto reale e immobile

La **piena ed esclusiva proprietà** ufficio/terziario (sub. 15) al grezzo, al piano primo di un edificio aggregato a schiera elevato di un piano, oltre al terreno, a destinazione produttiva all'interno della Lottizzazione "Il Casale" in Via della Fornace n. 12.

Confini

L'immobile confina con subalterno 14, con vano scala e con ragioni di terzi.

Estremi catastali

Quanto in oggetto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Montechiarugolo, foglio 32, particella 506, subalterno 15**, Via Case nuove piano 1, categoria F/3, senza rendita catastale.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

L'immobile in cui sono inseriti i beni sopra descritti risulta interessato dai i seguenti titoli/ricieste/denunce edilizi/e presso l'archivio edilizio del Comune di Montechiarugolo (PR):

1. Pratica n. 470/2001, Protocollo Generale n. 20.007 del 22.12.2001, avente ad oggetto "esecuzione delle opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa privata denominato Il Casale in Basilicanova";
2. Concessione Edilizia n. 10.371/138 del 17.12.2002 – suip 289/05, avente ad oggetto "costruzione di fabbricato produttivo e commerciale – lotto 6 – corpo 6a-6b-6c nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato il Casale";
3. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 3.955/060 dell'11.03.2004 - suip 285/04, prot. n. 3.955, avente ad oggetto "variante alla C.E. n. 10.371/138;

4. D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 15.775/281 del 29.11.2005 - suip 1.481/05, prot. n. 15.773, avente ad oggetto "variante alla C.E. n. 10.371/138;
5. Certificato di conformità edilizia e agibilità n. 3.998/2006 – suip 311/06 in data 20.09.2006.

Convenzioni

Con atto a rogito Notaio Giorgio Chiari del 20 dicembre 2001, Rep. n. 50.534/11.752, registrato a Parma il 4 gennaio 2002 al n. 142 serie IV e trascritto a Parma il 4 gennaio 2002 al n. 104 di formalità, le società "IMMOBILIARE MICHELANGELO COSTRUZIONI S.R.L." e "COST.-EDIL società a responsabilità limitata" hanno stipulato con il Comune di Montechiarugolo una Convenzione urbanistica avente ad oggetto i terreni su cui poi sono stati edificati i beni di cui sopra.

Diffornità edilizie e catastali

Il perito ha riscontrato una sostanziale **conformità edilizia e catastale**.

Stato di occupazione

Libero.

□□□

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, dottoressa Enrichetta Compagnone, il giorno 17 ottobre 2024, 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).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. Il sistema della vendita sarà quello della "vendita competitiva" senza incanto e richiamato, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.
2. I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi inclusi le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti), con esonero della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato degli immobili ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita ha natura coattiva.
3. Gli immobili saranno trasferiti liberi da ipoteche, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti nonché nel rispetto delle convenzioni urbanistiche vigenti. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

4. Il prezzo base è pari a:

LOTTO 7 (2F), euro 10.000 (diecimila) oltre imposte; non sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo.

La vendita sarà soggetta ad IVA.

5. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

6. 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 e 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 e sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);

- **assegno circolare** intestato a "*Fallimento Immobiliare Michelangelo Costruzioni srl*" della somma pari ad almeno il 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 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).

L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore al prezzo base sopra indicato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura prevista e, pertanto, in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

7. 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 l'unica offerta rimanga quella in atti già ricevuta dalla Procedura, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;

in caso di pluralità di offerte:

a) **in caso di adesioni alla gara**, si procederà all'asta sull'offerta più alta, con aggiudicazione provvisoria 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.;

- l'offerente in atti sarà ammesso di diritto alla gara;
- l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro 1.000 (mille);
- allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, sarà proclamato aggiudicatario l'ultimo e miglior 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.

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

9. Il trasferimento dei beni avverrà con decreto di trasferimento del Giudice delegato.

10. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Immobiliare Michelangelo Costruzioni srl*", da depositarsi presso lo studio del Curatore fallimentare, dottoressa Elisa Moschini, secondo le modalità che verranno indicate dal medesimo 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.

11. 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).

12. 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 calcolati in base allo scaglione in cui è inserito il prezzo di aggiudicazione, come da tabella richiedibile all'Ufficio, 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.

13. 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 dottoressa Elisa Moschini, tel. 0521/272837; 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 30 luglio 2024

Il notaio, dottoressa Enrichetta Compagnone

A handwritten signature in black ink, reading "Enrichetta Compagnone". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'E'.

