

20/04/2024

ISTANZA N. 039  
15/04/2024

Descrizione: Ottava integrazione Programma di Liquidazione

Procedura: Società Cooperativa Giuseppe Di Vittorio  
1/2015 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Dott. Paolo Capretti

Curatore: Dott. Luciano Ragone

Comitato creditori: BANCA POPOLARE DI LODI  
Bovi Campeggi Catia  
Ferrazzi Emanuela  
Gatti Lorena  
Serra Umberto





Capretti – Di Meglio – Bussoni  
Dottori Commercialisti Associati  
Tel. 0521 488198  
[paolocapretti@studiocdb.com](mailto:paolocapretti@studiocdb.com)

**STUDIO RAGONE**  
DOTTORI COMMERCIALISTI  
Via Bologna, 12/1A - 43122 PARMA  
Tel. 0521 780914 - Fax 0521 778554

## TRIBUNALE DI PARMA

### **FALLIMENTO GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETÀ COOPERATIVA**

**rif. N. 1/2015 R.F.** corrente in Fidenza (PR), Via Cornini Malpeli n. 126, Cod. Fisc. 00414540344 -  
dichiarato con sentenza del 29.12-02.01.2015

### OTTAVA INTEGRAZIONE PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Egredi componenti il Comitato dei Creditori,  
ill.mo Sig. Giudice Delegato al Fallimento della SOC. COOP. GIUSEPPE DI VITTORIO, dott. Enrico  
VERNIZZI,

i sottoscritti dott. Paolo CAPRETTI e dott. Luciano RAGONE, curatori nella procedura in epigrafe, a  
norma dell'art. 104 – ter, co 1. L.F., sottopongono all'approvazione del Comitato dei Creditori la  
seguente integrazione al programma di liquidazione, avente ad oggetto la **VENDITA DEI BENI  
IMMOBILI COSTITUENTI LA "PROPRIETÀ INDIVISA"**

### **PREMESSO**

che il fallimento è ancora proprietario di n. 3 immobili di "Proprietà Indivisa" da vendere e precisamente:

Rif.	Compendio	Comune	Titolo di possesso	Alloggi	Garage
2	Castione	Fidenza	Diritto di superficie	6	0
16	Bianconese	Fontevivo	Diritto di superficie	6	0
25	Ex Onmi	Salsomaggiore T.	Diritto di superficie	10	0

per la dettagliata descrizione degli immobili si rimanda alle relazioni descrittive del collegio di periti  
costituito da: arch. Fabrizio Bacchi, ing. Chiara Prati, ing. Gianluigi Ferrari, geom. Gianni Gualerzi.

Gli immobili di "Proprietà Indivisa" sono stati oggetto di valutazione da parte del suddetto collegio di  
periti, si riportano di seguito le conclusioni rassegnate dai periti nella loro Relazione introduttiva, che si  
allega in copia, rispetto al quesito loro sottoposto:

*"Tenuto conto dei vincoli normativi previsti in materia di trasferimento dei beni immobili costituenti  
la proprietà indivisa, determini il Collegio il valore attribuibile a ciascuna unità immobiliare e a  
ciascun complesso immobiliare, mediante l'applicazione sia criteri di stima di carattere comparativo,  
che di tipo finanziario, di attualizzazione della rendita ritraibile sulla base dei canoni di godimento  
attuali, tenendo altresì conto dello status giuridico di ciascun immobile (diritto di superficie, ecc.)."*



Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei valori che il collegio peritale ha ritenuto corretto assegnare agli immobili oggetto di richiesta di vendita.

La colonna denominata "Valore compendio frazionato" riporta i valori ritenuti, congrui, nel caso di vendita delle singole unità immobiliari e possono essere utilizzati come base d'asta per unità immobiliari nel caso di vendita frazionata delle stesse.

Rif.	Compendio	Sup. appartamenti	Valore compendio frazionato euro
2	Castione	380,58 mq	250.000,00
16	Bianconese	508,57 mq	290.000,00
25	Ex Onmi	667,41 mq	550.000,00

### METODOLOGIA E CONDIZIONI DELLA LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO

La Procedura fallimentare ha prima d'ora ricevuto:

- 1) da parte della società ACER, Azienda Cassa Emilia-Romagna, una manifestazione di "volontà, in accordo con il comune Salsomaggiore Terme a subentrare nel diritto di *superficie dell'intero compendio immobiliare sito in Salsomaggiore Terme Via Milano 41 denominato ex Omni – Casa della madre e del bambino, composto da n. 10 unità immobiliari oltre a relative pertinenze di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Fontevivo*", che si allega in copia, per un corrispettivo di **Euro 75.000,00 (settantacinquemila)**, impegnandosi a presentare formale proposta di acquisto;
- 2) da parte della società ACER, Azienda Cassa Emilia-Romagna, una manifestazione di "volontà, in accordo con il comune Fontevivo a subentrare nel diritto di *superficie dell'intero compendio immobiliare sito in Fontevivo Strada Bianconese 1 di cui alla Convenzione stipulata con il Comune di Salsomaggiore Terme*", che si allega in copia, per un corrispettivo non superiore ad **Euro 50.000,00 (cinquantamila)**, impegnandosi a presentare formale proposta di acquisto;
- 3) Inoltre anche il Comune di Fidenza ha manifestato l'interesse a presentare offerta a subentrare nel diritto di superficie del compendio immobiliare sito in **Fidenza località Castione** per un corrispettivo di **Euro 36.000,00 (trentaseimila)**, preannunciando che il Consiglio Comunale adotterà apposita delibera di autorizzazione al subentro nel diritto di superficie nella riunione programmata nel corrente mese di aprile.

Si propone di procedere alla vendita senza incanto con gara in caso di più offerenti da tenersi almeno 30 (trenta) giorni dopo l'avvenuta pubblicità.

Prezzo base

Lotto.	Compendio	Prezzo base euro	Offerta minima ammissibile 75% euro
1	Castione	250.000,00	187.500,00
2	Bianconese	290.000,00	217.500,00
3	Ex Onmi	550.000,00	412.500,00



Cauzione	10%
Deposito spese	da definire
Aumento da apportare alle offerte	da definire

Nell'eventualità di mancata aggiudicazione si propone nuovi tentativi di gara partendo dal prezzo base ridotto del 25% per ogni nuovo tentativo da tenersi almeno 20 giorni dopo il tentativo precedente con date che potranno essere fissate anche in un unico bando di vendita.

Verranno effettuare dai curatori le comunicazioni di cui all'art. 1, comma 376, L. n. 178 del 30.12.2020, tramite PEC, agli uffici competenti dei Comuni dove sono ubicati gli immobili e agli Enti erogatori del finanziamento territorialmente competenti.

Per le condizioni di gara si rimanda alla bozza di Bando che verrà predisposta dall'UNA (Ufficio Notarile Associato), per la vendita competitiva con modalità analogica.

Si propone di incaricare l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma IS.VE.GI. srl della pubblicità e di tutte le attività utili ad ampliare la platea dei potenziali soggetti interessati a partecipare alla gara nonché di tutte le attività ad essa connessa con costo a carico dell'acquirente (compenso all'ISVEGI per la vendita a carico dell'acquirente nella misura del 1,30% per importi fino ad euro 500.000,00 e dello 0,70% per l'eccedenza calcolato sul prezzo di aggiudicazione)

Si propone infine di incaricare, per l'attività di vendita e per gli atti di trasferimento dei beni immobili, con imposte e spese a carico dell'acquirente, l'UNA (Ufficio Notarile Associato).

Esposto quanto sopra

### **CHIEDONO**

che il Comitato dei Creditori, voglia ai sensi del art. 104 ter comma 1 L.F. approvare integrazione al Programma di Liquidazione così come sopra esposto.

Con ossequi.

Parma, 10 aprile 2024

I Curatori

dott. Paolo Capretti

dott. Luciano Ragone



Allegati:

- 1) Relazioni descrittive degli immobili del collegio di periti estimatori
- 2) Relazione finale collegio di periti estimatori perizia "Proprietà Indivisa
- 3) Manifestazione di interesse da parte di Acer per l'immobile di Salsomaggiore Terme
- 4) Manifestazione di interesse da parte di Acer per l'immobile di Fontevivo



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PARMA**

**FALLIMENTO SOC. COOP GIUSEPPE DI VITTORIO (Fall. n. 1/15)**

**OTTAVA INTEGRAZIONE**  
**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE EX ART. 104 TER. L.F.**

Il Comitato dei Creditori

Avv. Alberto Scotti  
Avv. Emanuela Ferrazzi  
Avv. Catia Bovi Campeggi  
Avv. Umberto Serra  
Lorena Gatti

Presidente  
Componente  
Componente  
Componente  
Componente

letta l'istanza che precede,

**APPROVA**

ai sensi dell'ex art. 104 ter L.F., la ottava integrazione al Programma di Liquidazione, predisposta dai Curatori per come esposta nell'istanza.

Parma,

Avv. Alberto Scotti (Presidente)

vedi allegato

Avv. Emanuela Ferrazzi (Componente)

vedi allegato

Avv. Catia Bovi Campeggi (Componente)

vedi allegato

Avv. Umberto Serra (Componente)

vedi allegato

Lorena Gatti (Componente)

vedi allegato

