

TRIBUNALE DI PARMA
“LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE GROPPI TELESIO S.R.L.” N. 6/2024
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor, Notaio Bernardo Borri in Langhirano, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore dottor Michele Castriotta in forza di istanza di vendita autorizzata dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 15 agosto 2024 alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe, rende noto quanto segue:

sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

Lotto 1

Indirizzo: Comune di Langhirano (PR), frazione Pilastro, Strada dei Gelsi

Diritto reale e immobile:

unità immobiliare qui di seguito descritta, facente parte del complesso immobiliare ad uso commerciale-artigianale-direzionale-residenziale denominato "Complesso Pilastro Business e precisamente:

nell'edificio "C1" con accesso dal civico numero 35/F1:

- unità immobiliare costituita al piano terra da un vano ad uso negozio con ripostiglio, due bagni, un antibagno e portico sui lati est e sud, al piano seminterrato da un vano cantina-deposito e disimpegno, con ascensore interno che collega i due piani, con annessa porzione di area in proprietà esclusiva nel lato sud.

Confini dei locali al piano terra: a nord con vano scala condominiale e con ragioni della società venditrice; ad est e ad ovest con area condominiale (mappale 383); a sud con strada di lottizzazione.

Confini dei locali al piano seminterrato: a nord con vano scala, con vano centrale termica e con area di manovra condominiali; ad est, a sud e ad ovest con terrapieno.

Estremi catastali

nel **Catasto Fabbricati del Comune di Langhirano** con i seguenti dati:

- **foglio 1, mappale 384, sub. 15**, Strada Parma n. 35/F1, piano S1-T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 148, superficie catastale mq. 174, R.C. Euro 2.491,80;

- **foglio 1, mappale 397**, Strada Parma, piano T, Cat. F/1, mq. 78;

Notizie urbanistiche e catastali:

Il complesso immobiliare di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in forza di Permesso di Costruire n. 47/2006 rilasciato dal Comune di Langhirano il 28 maggio 2007 e Permesso di Costruire n. 32/20067 rilasciato dal Comune di Langhirano il 3 dicembre 2007;

Successivamente

il 12 gennaio 2010 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), n. 01/2010,

il 21 gennaio 2010 è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di Conformità edilizia e agibilità,

il 24 maggio 2010 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), n. 91/2010,

il 9 maggio 2011 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), n. 67/2011.

Sono state rilevate difformità edilizie e catastali delle quali dovrà farsi carico la parte aggiudicataria, in ordine alle quali si fa espresso rinvio alla perizia dell'Ing. Emiliano Prevoli.

Stato di occupazione

Libero.

Componente mobiliare

Il presente lotto include gli arredi e le attrezzature per bar/ ristorazione presenti all'interno dell'immobile e nell'area esterna in proprietà, quali analiticamente elencati nella perizia redatta dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.

Precisazioni

Il "Complesso Pilastro Business", a costruzione ultimata, risulterà composto da dieci edifici denominati rispettivamente edifici "C", "C1", "C2", "C3", "C4", "C5", "A", "A1", "A2" e "A3".

In particolare l'edificio "C1", in cui è compreso quanto in oggetto, è costituito da un piano



seminterrato comprendente cinque vani di cantina, cinque autorimesse ed un locale centrale termica, da un piano terra comprendente due locali ad uso negozio e da un primo piano comprendente quattro unità abitative.

Il predetto "Complesso Pilastro Business" è stato costruito in esecuzione al Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica a carattere produttivo denominato "P.P.11 BIS", per il quale è stata stipulata con il Comune di Langhirano apposita convenzione urbanistica con atto del Notaio Dr. Stefano Gardelli in data 25 marzo 2004 Rep. n. 64037, registrato a Fidenza l'8 aprile 2004 al n. 369 e trascritto a Parma il 15 aprile 2004 al n. 5988 R.P.

La vendita avviene:

- con i diritti e gli obblighi del condominio edilizio a norma di legge e del relativo regolamento di condominio, che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal notaio Bernardo Borri in data 16 dicembre 2009 Rep. n. 31.548, registrato a Parma l'11 gennaio 2010 al n. 416 ed ivi trascritto il 12 gennaio 2010 al n. 324 R.P.;
- con la servitù gravante sui mappali 300 e 301 del foglio 1 a favore di "Enel Distribuzione S.p.A." trascritta a Parma il 16 ottobre 2007 al n. 15834 R.P.;
- con tutti i diritti e obblighi indicati nell'atto di provenienza ricevuto dal notaio Bernardo Borri in data 3 febbraio 2010 Rep. n. 31.795, registrato a Parma l'1 marzo 2010 al n. 3637 ed ivi trascritto il 2 marzo 2010 al n. 2682 R.P.

□□□

MODALITA' DELLA VENDITA

Il Notaio delegato Bernardo Borri, presso l'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 102 - procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 24 gennaio 2025 alle ore 14,30, darà luogo alla vendita analogica degli immobili sopra descritti, nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate;

il prezzo base è stabilito come segue:

Lotto 1: Euro 240.750 (duecentoquarantamilasettecentocinquanta), di cui 224.750 imputabili al valore dei beni immobili e 16.000 imputabili al valore dei beni mobili.

sono ritenute valide le offerte presentate inferiori fino ad un quarto del prezzo base sopra indicato e quindi, di importo pari o superiore ad Euro 180.562,50 (centottantamilacinquecentosessantadue/cinquanta);

con rilancio minimo in caso di gara di Euro 2.000 (duemila).

La vendita potrà essere soggetta ad IVA in caso di opzione esercitata dal Curatore.

VENDITA ANALOGICA

1. Modalità deposito offerta- contenuto offerta- termine di deposito dell'offerta e della cauzione

- 1.1.** Ciascun interessato potrà partecipare alla gara - ad eccezione del debitore e di tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita - e dovrà depositare un'offerta ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita. Saranno ritenute efficaci altresì le offerte non inferiori al 75% del prezzo base sopra indicato, tuttavia se il prezzo offerto è inferiore rispetto a quello indicato nell'avviso di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita, ai sensi dell'art. 217 CCII.
- 1.2.** Il deposito dell'offerta dovrà avvenire entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'asta di vendita. Una volta depositata, l'offerta non potrà più essere modificata o revocata.
- 1.3.** L'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque altro documento prodotto in lingua straniera, dovrà essere corredato da una traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata

autenticata, dell'atto di cessione.

1.4. Trattandosi di vendita analogica, le offerte dovranno essere presentate depositando presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato di vendita una busta chiusa (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) sui cui dovranno essere riportati:

- l'ufficio giudiziario, l'anno, il ruolo ed il nome della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura.

1.5. L'offerta potrà essere presentata anche con l'eventuale riserva di nomina ed in tal caso dovrà essere presentata da un avvocato munito di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.) entro i tre giorni successivi all'aggiudicazione al Curatore all'indirizzo pec della procedura.

1.6. La busta dovrà contenere:

- I. modulo prestampato (compilata secondo modello fac-simile reso disponibile dal curatore o dal delegato) con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- II. l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA e per i cittadini Extra UE il permesso di soggiorno; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile);
- III. qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al curatore o al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- IV. in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato camerale o la visura camerale aggiornata almeno trenta giorni prima della data dell'udienza, dal quale risulti la costituzione della società e che la stessa non sia assoggettata a procedure concorsuali, il/i documento/i comprovante i poteri conferiti all'offerente per la sottoscrizione dell'offerta e per la partecipazione all'eventuale asta e copia della carta di identità o di altro documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante;
- V. in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- VI. in caso di offerta in nome e per conto di un soggetto interdetto o inabilitato copia dei documenti di identità e dei codici fiscali sia del soggetto offerente che di colui che sottoscrive l'offerta dovrà essere allegata all'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Affidatario;
- VII. l'offerente dovrà altresì indicare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di



mutuo in caso di aggiudicazione definitiva

VIII. l'offerente potrà 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; la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la possibilità di depositarla entro i cinque giorni successivi all'aggiudicazione;

IX. assegno circolare intestato a "Liquidazione Groppi Telesio SRL" della somma pari almeno al 10% dell'importo offerto (a titolo di cauzione). Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

1.7. L'offerente dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il pagamento dovrà avvenire apponendo la relativa marca da bollo sul modulo compilato.

2. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

2.1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio delegato al loro esame:

2.2. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; il giudice delegato tuttavia potrà impedire il perfezionamento della vendita ai sensi dell'art. 217 co. 1 CCII.

In ambo i casi si potrà procedere con l'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non fosse presente.

2.3. In caso di pluralità di offerte:

a) in caso di adesioni alla gara, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad €. 2.000 (duemila);

allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

b) nel caso di mancanza di adesioni alla gara l'aggiudicazione avverrà a favore della maggiore offerta ed in caso di plurime offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta.

La gara avrà quindi inizio subito dopo l'apertura di tutte le buste ed il vaglio di ammissibilità di quelle ricevute, ovvero:

2.4. Ogni rilancio durante la gara dovrà essere non inferiore all'importo di €, 2.000 (duemila), in caso di gara tra gli offerenti, si aggiudicherà al miglior offerente allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua una maggiore.

2.5. 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.

2.6. Al termine della gara verrà redatto un verbale che il Curatore secondo il disposto di cui all'art. 216 co. 9 CCII comunicherà al Giudice Delegato l'esito della vendita e gli estremi del soggetto individuato come Aggiudicatario;

2.7. Non verranno prese in considerazione eventuali offerte migliorative dopo l'aggiudicazione e

fermo il disposto di cui all'art. 217 CCII, decorsi 10 giorni dal deposito dell'informativa di cui al punto 3.6 che precede, l'aggiudicazione si considera definitiva.

2.8. Le cauzioni versate dai soggetti risultanti non aggiudicatari verranno restituite agli offerenti presenti al termine dell'udienza di vendita.

3. Trasferimento del bene

3.1. Il trasferimento del bene a favore dell'aggiudicatario avverrà a mezzo rogito notarile.

3.2. L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione che verrà imputato a prezzo di vendita) mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura di liquidazione giudiziale, nel termine indicato dall'ordinanza di vendita o in mancanza nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione feriale.

3.3. La vendita è soggetta ad IVA, alle imposte previste dalla legge in funzione della tipologia di bene venduto; tali oneri fiscali sono a carico dell'aggiudicatario da depositarsi nello stesso termine e nelle stesse modalità previste per il saldo prezzo.

3.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione s'intenderà revocata automaticamente e la cauzione, a corredo dell'offerta, sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

4. Principali condizioni di vendita

4.1. Si indicano di seguito le principali condizioni di vendita della vendita immobiliare con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni:

4.1.1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

4.1.2. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

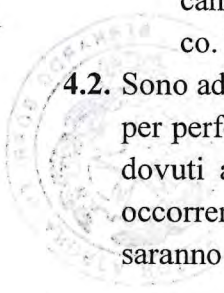
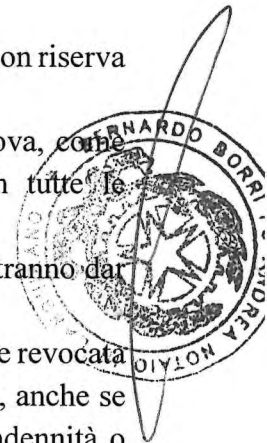
4.1.3. Non si applica la garanzia per vizi o per la mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o di difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.

4.1.4. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.

4.1.5. Il curatore assumerà l'impegno di provocare presso il Giudice delegato il decreto di cancellazione delle iscrizioni e di ogni altro vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 217, co. 2, CCII;

4.2. Sono ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, nonché i compensi dovuti ad UNA ed IVG (IVA, imposta di registro, costi di trascrizione e quanto altro occorrente), mentre le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti saranno a carico della procedura. Il costo dell'atto notarile è a carico dell'acquirente.

5. Avvertimenti e disposizioni generali



- 5.1. Si avvertono gli offerenti che la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal Giudice una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo;
- 5.2. Ai sensi dell'art. 46 co. 5 DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche l'art. 40/6 capo IV della legge n. 47 del 28/02/1985) dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dall'atto di trasferimento della proprietà.
- 5.3. Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima, del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.
- 5.4. Si precisa che la liquidazione del bene è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione.
- 5.5. Ai sensi dell'art. 217, co. 1 CCII, "Il giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito."

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Michele Castriotta tel. 0521/1681002; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 102; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662

Parma, 10 dicembre 2024

Il notaio Bernardo Borri

