

25/09/2024

ISTANZA N. 007  
24/09/2024

Descrizione: Istanza vendita terreni Via Paradigna

Procedura: Arc Real Estate Srl In Liquidazione già  
denominata Edildomus Srl In Liquidazione  
11/2018 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Dott. Alessandro Giaquinto

Curatore: Dott. Domenico Mattace

Comitato creditori: Bianchi Nicola  
Impresa Ing. Bosi Srl  
WINGS ONE SPE SRL (cedente ISIDE SPE SRL)



## TRIBUNALE DI PARMA

-----  
Ill.mo Dott. Enrico Vernizzi, Giudice Delegato al fallimento della società:

**“ARC REALE ESTATE SRL IN LIQ.”**

**N. 11/2018 REG. FALL.**

-----  
**Oggetto: Autorizzazione vendita terreni Loc. Paradigna - Parma**

I sottoscritti dott. Domenico Mattace e Alessandro Giaquinto, curatori del fallimento in epigrafe, premesso,

- che i curatori hanno redatto l’inventario dei beni in data 14 marzo 2018, regolarmente depositato in Tribunale;
- che in data 04 giugno 2018 è stato depositato in cancelleria il programma di liquidazione regolarmente approvato;
- che in ottemperanza al programma di liquidazione i curatori stanno continuando con l’attività di promozione dei beni immobili, raccogliendo manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati;
- che la suddetta area rientrante in un comparto molto più ampio che interessa diversi soggetti attuatori, era stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo al Sub Ambito 27 S2 comparto “A” denominato “Produttivo via Forlanini”. Con detto accordo la ditta fallita si era impegnata, a fronte del riconoscimento di “crediti edilizi”, alla cessione gratuita dei terreni a favore del Comune di Parma (circa la 1/2 dei 78.000 mq), al fine della realizzazione della cassa di espansione del canale Naviglio;
- che i crediti edilizi che l’intera area avrebbe potuto cedere erano stati valorizzati in 500 euro ciascuno;
- che l’intera area rappresentata dai lotti 2,3,4 possedeva complessivamente 5.091 crediti edilizi da cedere;



- che la ditta fallita si era inoltre impegnata, fin dalla stipula dell'accordo di cui sopra, a garantire all'Amministrazione Comunale (o da chi da essa incaricato della progettazione/realizzazione) l'uso dei terreni destinati alla cassa di espansione del Canale Naviglio e delle opere connesse;
- che in data 17/12/2010, con atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d'uso sui terreni;
- che in data 28/06/2019, con Determina Dirigenziale n. 1752, l'attuazione del Sub Ambito 27 S2 comparto A denominato "Produttivo via Forlanini" ha perso efficacia, pur essendo la cassa di espansione sul Naviglio ritenuta di interesse pubblico e mantenuta pertanto tra le "aree in perequazione".
- che successivamente alla dichiarazione di fallimento i curatori hanno preso contatto con i dirigenti del Comune, al fine di verificare l'effettivo valore dell'area in funzione della capacità edificatoria riconosciuta dal Comune nei predetti atti e la validità degli accordi intercorsi con la società in bonis, incluso l'interesse del Comune all'acquisizione delle aree dove è stata realizzata la cassa di espansione dell'inceneritore attualmente insistente sul lotto 2;
- che dopo diversi incontri è stata verificata l'edificabilità dell'area di proprietà della procedura (lotto 1), mentre il riconoscimento dei crediti edilizi relativi ai lotti 2-3-4 era stato messo in discussione dal Comune in forza del mancato interesse dei vari soggetti attuatori dell'ambito "Produttivo via Forlanini" a realizzare l'opera, dell'avvenuta scadenza degli accordi stipulati con il Comune, e delle mutate leggi regionali. La relativa area in perequazione (lotti 2-3-4) pertanto perdeva praticamente il suo valore commerciale derivante dalla capacità di cedere i diritti edificatori;
- che in assenza di manifestazioni di interesse per l'area oggetto della presente istanza, considerata la complessa situazione del comparto in cui è inserita l'area della procedura, i curatori hanno ritenuto opportuno temporeggiare sulla valorizzazione e messa in vendita dell'area nella speranza che l'interesse del



Comune per l'area, oggi identificata con il lotto 2, potesse portare ad una rivalutazione economica dell'area;

- che l'attuale valorizzazione dell'area, come stimata dai periti della procedura, condizionata alla validità degli attuali strumenti urbanistici validi fino al 31/12/2021, termine oltre il quale, in assenza di proroga dell'attuale normativa è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbero annullare e/o modificare tale principio di perequazione, con relativo deprezzamento dell'area;
- che gli scriventi curatori hanno effettuato tre tentativi di vendita nel corso del 2021, tutti andati deserti;
- che nel 2022 è stato avviato il processo di adozione del nuovo PUG che è stato pubblicato in via provvisoria nell'estate di questo anno;
- che nel 2022 le predette aree non sono state proposte in vendita a causa dell'incertezza sulla classificazione che le stesse avrebbero avuto nel nuovo PUG;
- che nel nuovo PUG, limitatamente alle aree individuate nel lotto 1 le stesse risultano inserite in un ambito che permetterebbe la loro edificabilità previa contrattazione con il Comune di Parma; il lotto 2 attualmente è affidato in concessione pubblica a tempo indeterminato al Comune di Parma; i lotti 3 e 4 non dovrebbero essere edificabili;
- che l'iter di approvazione definitiva del PUG, che in un primo momento doveva concludersi entro l'estate del 2024 è slittato a non prima dell'autunno 2024;
- che nel gennaio 2024 è stato effettuato un altro tentativo di vendita andato deserto;
- che allo stato attuale permane l'interesse per l'area, ma il lungo iter per ottenerne l'edificabilità e la non definitiva approvazione del PUG di fatto oggi scoraggiano la presentazione di offerte di acquisto irrevocabili;



- che i curatori, nell'organizzare la precedente asta, in caso di asta deserta, avevano preventivato un successivo tentativo di vendita in estate, contando che la definitiva classificazione dell'area ed il prezzo base della relativa asta, avessero indotto gli attuali e futuri interessati a formulare offerte irrevocabili di acquisto o la diretta partecipazione all'asta;
- che nessuna offerta è pervenuta;
- che le aree di proprietà della procedura, come già fatto in precedenza sono state suddivise nei 4 lotti omogenei di seguito indicati ed il prezzo ridotto del 20% rispetto al precedente tentativo di vendita:
  - o Lotto 1 – rappresentata dalle aree suscettibile di edificabilità previa contrattazione con il comune con una estensione di circa 50.000 mq, oggi proposto in vendita ad euro 480.000;
  - o Lotto 2 – rappresentato dalle aree cedute in comodato d'uso gratuito al comune di Parma destinato all'ampliamento della cassa di espansione del Naviglio, con una estensione di circa 47.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 440.000;
  - o Lotto 3 – rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 140.000.
  - o Lotto 4 - rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 140.000.
- che gli scriventi intendono proporre in vendita i beni suddivisi in lotti come indicati in precedenza nel mese di dicembre 2024;

per tutti i tentativi di asta (lotto unico e singoli lotti) saranno ritenute valide le offerte inferiori fino al 25% in meno del prezzo base;

#### Ritenuto

- che gli scriventi, intendono proporre in vendita gli immobili con procedura competitiva, come indicati nell'avviso di vendita allegato, nel mese di dicembre 2024;



- che l'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma fornirà supporto per la vendita e la promozione della vendita grazie al grande bacino d'utenza presente sul territorio;
  - che la procedura competitiva assicura la vendita al giusto prezzo di mercato anche nel caso il prezzo base di partenza sia inferiore allo stesso, assicurando in tal caso una maggiore affluenza all'asta ed un maggiore interesse sul bene;
- tutto ciò premesso e ritenuto, i curatori

chiedono

Alla S.V. Ill.ma, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili, con l'assistenza dell'UNA e dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, come indicati nell'avviso di vendita allegato ed alle condizioni in esso previste ed alla pubblicazione dell'avviso di vendita.

Con ossequio.

Parma, li 24 settembre 2024

I Curatori

Dott. Alessandro Giaquinto

Dott. Domenico Mattace

*(firmato con dispositivo digitale)*

Allegati:

- *Avviso di vendita;*



### Il Comitato dei Creditori

Il comitato dei creditori vista l'istanza con la quale i curatori richiedono l'autorizzazione per la vendita dei beni immobili indicati nell'avviso di vendita allegato alla presente istanza, con affidamento dell'incarico per la pubblicità e la promozione alla vendita all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma ed all'UNA, esprime il seguente parere:

Avv. Bianchi Nicola (Presidente)

Favorevole - ~~Contrario~~

Impresa Ing. Bosi srl rappresentato dall'Avv. Paolo Orefici

Favorevole - ~~Contrario~~

Wings One SPE srl rappresentata dal Dott. Paolo Mastrototaro

Favorevole - ~~Contrario~~

**Pareri favorevoli espressi a mezzo pec**



## **TRIBUNALE DI PARMA**

*Sottosezione fallimentare e altre procedure concorsuali*

Nella procedura N. 11/2018 R.G. Fall.

### **ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

#### **IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'istanza depositata in data 16 ottobre 2023,

visti gli artt 104 ter e ss L.F.

visto gli artt 570 e ss.

#### **AUTORIZZA**

i Curatori a procedere alla vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura indicati nell'istanza che precede attraverso le modalità in essa dettagliate;

#### **AUTORIZZA**

I Curatori ad avvalersi per le attività di pubblicità ed assistenza alla vendita dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e per l'attività di vendita dell'Ufficio Notarile Associato, alle condizioni dettagliate nell'istanza che precede,

#### **DISPONE**

che la vendita sia preceduta dall'affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, di un avviso contenente i dati della presente ordinanza nonché idonea pubblicità da effettuarsi sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, incumbenti tutti da compiersi almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita

#### **ORDINA**

che i Curatori notificino, anche a mezzo PEC, la presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti entro trenta giorni dal deposito telematico del presente provvedimento.

Parma, 16 ottobre 2023

Il GD

Dott. Enrico Vernizzi

## **TRIBUNALE DI PARMA**

-----  
Ill.mo Dott. Enrico Vernizzi, Giudice Delegato al fallimento della società:

**“ARC REALE ESTATE SRL IN LIQ.”**

**N. 11/2018 REG. FALL.**

-----  
**Oggetto: Autorizzazione vendita terreni Loc. Paradigna - Parma**

I sottoscritti dott. Domenico Mattace e Alessandro Giaquinto, curatori del fallimento in epigrafe, premesso,

- che i curatori hanno redatto l’inventario dei beni in data 14 marzo 2018, regolarmente depositato in Tribunale;
- che in data 04 giugno 2018 è stato depositato in cancelleria il programma di liquidazione regolarmente approvato;
- che in ottemperanza al programma di liquidazione i curatori stanno continuando con l’attività di promozione dei beni immobili, raccogliendo manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati;
- che la suddetta area rientrante in un comparto molto più ampio che interessa diversi soggetti attuatori, era stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo al Sub Ambito 27 S2 comparto “A” denominato “Produttivo via Forlanini”. Con detto accordo la ditta fallita si era impegnata, a fronte del riconoscimento di “crediti edilizi”, alla cessione gratuita dei terreni a favore del Comune di Parma (circa la 1/2 dei 78.000 mq), al fine della realizzazione della cassa di espansione del canale Naviglio;
- che i crediti edilizi che l’intera area avrebbe potuto cedere erano stati valorizzati in 500 euro ciascuno;
- che l’intera area rappresentata dai lotti 2,3,4 possedeva complessivamente 5.091 crediti edilizi da cedere;

- che la ditta fallita si era inoltre impegnata, fin dalla stipula dell'accordo di cui sopra, a garantire all'Amministrazione Comunale (o da chi da essa incaricato della progettazione/realizzazione) l'uso dei terreni destinati alla cassa di espansione del Canale Naviglio e delle opere connesse;
- che in data 17/12/2010, con atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d'uso sui terreni;
- che in data 28/06/2019, con Determina Dirigenziale n. 1752, l'attuazione del Sub Ambito 27 S2 comparto A denominato "Produttivo via Forlanini" ha perso efficacia, pur essendo la cassa di espansione sul Naviglio ritenuta di interesse pubblico e mantenuta pertanto tra le "aree in perequazione".
- che successivamente alla dichiarazione di fallimento i curatori hanno preso contatto con i dirigenti del Comune, al fine di verificare l'effettivo valore dell'area in funzione della capacità edificatoria riconosciuta dal Comune nei predetti atti e la validità degli accordi intercorsi con la società in bonis, incluso l'interesse del Comune all'acquisizione delle aree dove è stata realizzata la cassa di espansione dell'inceneritore attualmente insistente sul lotto 2;
- che dopo diversi incontri è stata verificata l'edificabilità dell'area di proprietà della procedura (lotto 1), mentre il riconoscimento dei crediti edilizi relativi ai lotti 2-3-4 era stato messo in discussione dal Comune in forza del mancato interesse dei vari soggetti attuatori dell'ambito "Produttivo via Forlanini" a realizzare l'opera, dell'avvenuta scadenza degli accordi stipulati con il Comune, e delle mutate leggi regionali. La relativa area in perequazione (lotti 2-3-4) pertanto perdeva praticamente il suo valore commerciale derivante dalla capacità di cedere i diritti edificatori;
- che in assenza di manifestazioni di interesse per l'area oggetto della presente istanza, considerata la complessa situazione del comparto in cui è inserita l'area della procedura, i curatori hanno ritenuto opportuno temporeggiare sulla valorizzazione e messa in vendita dell'area nella speranza che l'interesse del

Comune per l'area, oggi identificata con il lotto 2, potesse portare ad una rivalutazione economica dell'area;

- che l'attuale valorizzazione dell'area, come stimata dai periti della procedura, condizionata alla validità degli attuali strumenti urbanistici validi fino al 31/12/2021, termine oltre il quale, in assenza di proroga dell'attuale normativa è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbero annullare e/o modificare tale principio di perequazione, con relativo deprezzamento dell'area;
- che gli scriventi curatori hanno effettuato tre tentativi di vendita nel corso del 2021, tutti andati deserti;
- che nel 2022 è stato avviato il processo di adozione del nuovo PUG che è stato pubblicato in via provvisoria nell'estate di questo anno;
- che nel 2022 le predette aree non sono state proposte in vendita a causa dell'incertezza sulla classificazione che le stesse avrebbero avuto nel nuovo PUG;
- che le aree nel nuovo PUG sono state tutte classificate come aree edificabili;
- che limitatamente alle aree individuate nel lotto 1 le stesse risultano inserite in un ambito che permetterebbe la loro edificabilità previa contrattazione con il Comune di Parma;
- che l'iter di approvazione definitiva del PUG dovrebbe concludersi nell'estate del 2024;
- che allo stato attuale permane l'interesse per l'area, ma il lungo iter per ottenerne l'edificabilità e la non definitiva approvazione del PUG di fatto oggi scoraggiano la presentazione di offerte di acquisto irrevocabili;
- 
- che le aree di proprietà della procedura, come già fatto in precedenza sono state suddivise nei 4 lotti omogenei di seguito indicati:
  - o Lotto 1 – rappresentata dalle aree suscettibile di edificabilità previa contrattazione con il comune con una estensione di circa 50.000 mq,

- oggi proposto in vendita ad euro 600.000;
- Lotto 2 – rappresentato dalle aree cedute in comodato d'uso gratuito al comune di Parma destinato all'ampliamento della cassa di espansione del Naviglio, con una estensione di circa 47.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 550.000;
  - Lotto 3 – rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 180.000.
  - Lotto 4 - rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad euro 175.000.
- che gli scriventi intendono proporre in vendita i beni suddivisi in lotti come indicati in precedenza nel mese di gennaio 2024, quando sarà decorso il termine per presentare osservazioni al PUG e lo stesso tornerà in comune per l'approvazione definitiva;
  - qualora l'asta dovesse andare deserta, i curatori, monitorando l'iter di approvazione del PUG e le relative tempistiche, organizzeranno una successiva asta nell'estate 2024, nella speranza che la definitiva classificazione dell'area ed il prezzo base della relativa asta, inducano gli attuali e futuri interessati a formulare offerte irrevocabili di acquisto o la diretta partecipazione all'asta;

per tutti i tentativi di asta (lotto unico e singoli lotti) saranno ritenute valide le offerte inferiori fino al 25% in meno del prezzo base;

Ritenuto

- che gli scriventi, intendono proporre in vendita gli immobili con procedura competitiva, come indicati nell'avviso di vendita allegato, nel mese di gennaio 2024;
- che l'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma fornirà supporto per la vendita e la promozione della vendita grazie al grande bacino d'utenza presente sul territorio;

– che la procedura competitiva assicura la vendita al giusto prezzo di mercato anche nel caso il prezzo base di partenza sia inferiore allo stesso, assicurando in tal caso una maggiore affluenza all’asta ed un maggiore interesse sul bene; tutto ciò premesso e ritenuto, i curatori

chiedono

Alla S.V. Ill.ma, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, l’autorizzazione alla vendita dei beni immobili, con l’assistenza dell’UNA e dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, come indicati nell’avviso di vendita allegato ed alle condizioni in esso previste ed alla pubblicazione dell’avviso di vendita.

Con ossequio.

Parma, li 16 ottobre 2023

I Curatori

Dott. Alessandro Giaquinto

Dott. Domenico Mattace

*(firmato con dispositivo digitale)*

Allegati:

- *Avviso di vendita;*

### Il Comitato dei Creditori

Il comitato dei creditori vista l'istanza con la quale i curatori richiedono l'autorizzazione per la vendita dei beni immobili indicati nell'avviso di vendita allegato alla presente istanza, con affidamento dell'incarico per la pubblicità e la promozione alla vendita all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma ed all'UNA, esprime il seguente parere:

Avv. Bianchi Nicola (Presidente)

Favorevole - ~~Contrario~~

Impresa Ing. Bosi srl rappresentato dall'Avv. Paolo Orefici

Favorevole - ~~Contrario~~

Iside SPE srl rappresentata dal Dott. Paolo Mastrototaro

Favorevole - ~~Contrario~~

**Pareri favorevoli espressi a mezzo pec**

I.V.G.

DI PARMA



## **TRIBUNALE DI PARMA**

*Sottosezione fallimentare e altre procedure concorsuali*

Nella procedura N. 11/2018 R.G. Fall.

### **ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'istanza n 11 di data 11 maggio 2021,

visti gli artt 104 ter e ss L.F.

visto gli artt 570 e ss.

#### **AUTORIZZA**

i Curatori a procedere alla vendita dei beni immobili di pertinenza della procedura indicati nell'istanza che precede attraverso le modalità in essa dettagliate;

#### **AUTORIZZA**

i Curatori ad avvalersi per le attività di pubblicità ed assistenza alla vendita dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e per l'attività di vendita dell'Ufficio Notarile Associato, alle condizioni dettagliate nell'istanza che precede,

#### **DISPONE**

che la vendita sia preceduta dall'affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale, di un avviso contenente i dati della presente ordinanza nonché idonea pubblicità da effettuarsi per una volta sul quotidiano Gazzetta di Parma, sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) e sul Portale delle Vendite Pubbliche, incumbenti tutti da compiersi almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita

#### **ORDINA**

che i Curatori notifichino , anche a mezzo PEC, la presente ordinanza a ciascuno dei creditori ammessi al passivo con diritto di prelazione sull'immobile, nonché ai creditori ipotecari iscritti entro trenta giorni dal deposito telematico del presente provvedimento.

Parma, 21 maggio 2021

Il GD

Dott. Enrico Vernizzi

## **TRIBUNALE DI PARMA**

-----  
Ill.mo Dott. Enrico Vernizzi, Giudice Delegato al fallimento della società:

**“ARC REALE ESTATE SRL IN LIQ.”**

**N. 11/2018 REG. FALL.**

-----  
**Oggetto: Autorizzazione vendita terreni Loc. Paradigna - Parma**

I sottoscritti dott. Domenico Mattace e Alessandro Giaquinto, curatori del fallimento in epigrafe, premesso,

- che i curatori hanno redatto l’inventario dei beni in data 14 marzo 2018, regolarmente depositato in Tribunale;
- che in data 04 giugno 2018 è stato depositato in cancelleria il programma di liquidazione regolarmente approvato;
- che in ottemperanza al programma di liquidazione i curatori stanno continuando con l’attività di promozione dei beni immobili, raccogliendo manifestazioni di interesse da parte di soggetti interessati;
- che la suddetta area rientrante in un comparto molto più ampio che interessa diversi soggetti attuatori, era stata oggetto di un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 relativo al Sub Ambito 27 S2 comparto “A” denominato “Produttivo via Forlanini”. Con detto accordo la ditta fallita si era impegnata, a fronte del riconoscimento di “crediti edilizi”, alla cessione gratuita dei terreni a favore del Comune di Parma (circa la 1/2 dei 78.000 mq), al fine della realizzazione della cassa di espansione del canale Naviglio;
- che i crediti edilizi che l’intera area avrebbe potuto cedere erano stati valorizzati in 500 euro ciascuno;
- che l’intera area rappresentata dai lotti 2,3,4 possiede complessivamente 5.091 crediti edilizi da cedere;

- che la ditta fallita si era inoltre impegnata, fin dalla stipula dell'accordo di cui sopra, a garantire all'Amministrazione Comunale (o da chi da essa incaricato della progettazione/realizzazione) l'uso dei terreni destinati alla cassa di espansione del Canale Naviglio e delle opere connesse;
- che in data 17/12/2010, con atto redatto dal Segretario Generale Dott. Michele Pinzuti ed avente repertorio n. 40128, trascritto a Parma in data 13/12/2019 con Registro Particolare n. 20286, la ditta fallita ha costituito gratuitamente a favore del Comune di Parma il diritto d'uso sui terreni;
- che in data 28/06/2019, con Determina Dirigenziale n. 1752, l'attuazione del Sub Ambito 27 S2 comparto A denominato "Produttivo via Forlanini" ha perso efficacia, pur essendo la cassa di espansione sul Naviglio ritenuta di interesse pubblico e mantenuta pertanto tra le "aree in perequazione".
- che successivamente alla dichiarazione di fallimento i curatori hanno preso contatto con i dirigenti del Comune, al fine di verificare l'effettivo valore dell'area in funzione della capacità edificatoria riconosciuta dal Comune nei predetti atti e la validità degli accordi intercorsi con la società in bonis, incluso l'interesse del Comune all'acquisizione delle aree dove è stata realizzata la cassa di espansione dell'inceneritore attualmente insistente sul lotto 2;
- che dopo diversi incontri è stata verificata l'edificabilità dell'area di proprietà della procedura (lotto 1), mentre il riconoscimento dei crediti edilizi relativi ai lotti 2-3-4 era stato messo in discussione dal Comune in forza del mancato interesse dei vari soggetti attuatori dell'ambito "Produttivo via Forlanini" a realizzare l'opera, dell'avvenuta scadenza degli accordi stipulati con il Comune, e delle mutate leggi regionali. La relativa area in perequazione (lotti 2-3-4) pertanto perdeva praticamente il suo valore commerciale derivante dalla capacità di cedere i diritti edificatori;
- che in assenza di manifestazioni di interesse per l'area oggetto della presente istanza, considerata la complessa situazione del comparto in cui è inserita l'area della procedura, i curatori hanno ritenuto opportuno temporeggiare sulla valorizzazione e messa in vendita dell'area nella speranza che l'interesse del

- Comune per l'area, oggi identificata con il lotto 2, potesse portare ad una rivalutazione economica dell'area;
- che effettivamente con l'inizio dell'anno, in forza dell'avvio da parte di un soggetto attuatore e di nuovi accordi con il Comune di Parma per lo sviluppo dell'ambito "Produttivo via Forlanini", il Comune ci ha comunicato che i crediti edilizi creati ed esistenti sulla nostra area venivano mantenuti validi come originariamente contrattualizzati nell'accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, con termine ultimo di utile del 31/12/2021;
  - che pertanto alla luce di tutto quanto sopra esposto, è stato possibile ultimare la perizia estimativa dei terreni posseduti dalla procedura in Parma Loc. Paradigna, composti principalmente da un lotto di terreno edificabile di circa 51.000 mq, con sopra due piccoli fabbricatelli rurali, ed un ulteriore terreno di circa 78.000 mq predisposto a cedere capacità edificatoria in regime di prerrequazione urbanistico-ambientale, quantificata in n. 5.091 crediti edilizi suddivisi tra i lotti 2-3-4;
  - che l'attuale valorizzazione dell'area, come stimata dai periti della procedura, condizionata alla validità degli attuali strumenti urbanistici validi fino al 31/12/2021, termine oltre il quale, in assenza di proroga dell'attuale normativa è già programmata la sostituzione degli attuali strumenti della pianificazione territoriale a favore del Piano Urbanistico Generale (PUG), che potrebbero annullare e/o modificare tale principio di perequazione, con relativo deprezzamento dell'area;
  - che l'iter di applicazione della perequazione urbanistica-ambientale risulta difficile ed incerto, poiché l'attuazione delle aree riceventi capacità edificatorie procede molto a rilento (anche in funzione della crisi economica);
  - che le aree di proprietà della procedura, al fine di meglio trovare allocazione sul mercato, considerato il valore complessivo e le complessità che derivano dalla realizzazione di un progetto urbanistico sulla base dell'attuale strumento urbanistico, e quindi prima che l'area possa subire un declassamento e

conseguente riduzione di valore, sono state suddivise nei 4 lotti di seguito indicati:

- Lotto 1 - La parte dell'immobile censita al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 11**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 17.500 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 177,05 Euro, Reddito Agrario 194,32 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 15**, Qualità SEM IRRIG ARB, Classe 2, Superficie 25.080 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 253,74 Euro, Reddito Agrario 278,48 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 44**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 4.340 m<sup>2</sup>, Deduz. A64, Reddito Dominicale 45,93 Euro, Reddito Agrario 48,19 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
- **Foglio 19, Particella 263**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 3.600 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 36,42 Euro, Reddito Agrario 39,97 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

La parte dell'immobile (2 fabbricati ex rurali) censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), Sezione Urbana 003**, è ivi identificata con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 310**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 321 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 393 m<sup>2</sup> Rendita 679,71 Euro, Indirizzo Via Paradigna, piano T,

intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;

- **Foglio 19, Particella 262**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 96 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 114 m<sup>2</sup> Rendita 203,28 Euro, Indirizzo Via Paradigna, piano T, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

Ai soli fini della corrispondenza con il Catasto Terreni, la superficie su cui insiste tale parte dell'immobile risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino, ed ivi identificata con i seguenti dati:

- Foglio 19, Particella 310, Qualità ENTE URBANO, Superficie 1.140 m<sup>2</sup>;
- Foglio 19, Particella 262, Qualità ENTE URBANO, Superficie 215 m<sup>2</sup>.

**Prezzo base d'asta euro 1.175.000,00 oltre imposta di legge;**

- Lotto 2 - Gli immobili risultano censiti al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, ed ivi identificati con i seguenti dati:
  - **Foglio 19, Particella 192**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 24.480 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 247,67 Euro, Reddito Agrario 271,82 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1;
  - **Foglio 19, Particella 317**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 22.840 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 231,08 Euro, Reddito Agrario 253,61 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

**Prezzo base d'asta euro 1.090.000,00 oltre imposta di legge;**

- **Lotto 3** - L'immobile risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 36**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 15.470 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 156,51 Euro, Reddito Agrario 171,78 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

**Prezzo base d'asta euro 349.000,00 oltre imposta di legge;**

- **Lotto 4** - L'immobile risulta censito al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino**, ed ivi identificato con i seguenti dati:

- **Foglio 19, Particella 316**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 15.440 m<sup>2</sup>, Deduz. A64;F1, Reddito Dominicale 156,21 Euro, Reddito Agrario 171,44 Euro, intestato a ARC REAL ESTATE S.R.L., con sede in Parma, Codice Fiscale 00240550343, Proprietà per 1/1.

**Prezzo base d'asta euro 343.000,00 oltre imposta di legge;**

- che gli scriventi intendono proporre in vendita i beni suddivisi in lotti come indicati in precedenza e sulla base di quanto di seguito esposto in tempi brevi al fine di non perdere la valorizzazione delle aree cedenti i crediti edilizi:

- 1° asta nel mese di giugno, fissata dopo 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP. I beni saranno posti in vendita in un unico lotto (1+2+3+4) al prezzo di euro 2.957.000 oltre imposte di legge, e nel caso non pervenissero offerte per l'unico lotto saranno prese in considerazione le offerte pervenute sui singoli lotti al prezzo

definito nelle perizie, ovvero Lotto 2 euro 1.090.000, Lotto 3 euro 349.000, Lotto 3 euro 343.000;

- 2° asta nel mese di luglio per i beni rimasti invenduti che saranno riproposti in vendita in singoli lotti al precedente prezzo base ridotto del 20%;
- 3° asta nel mese di settembre per i beni rimasti invenduti che saranno riproposti in vendita in singoli lotti al precedente prezzo base ridotto del 20%;

per tutti i tentativi di asta (lotto unico e singoli lotti) saranno ritenute valide le offerte inferiori fino al 25% in meno del prezzo base;

#### Ritenuto

- che gli scriventi, intendono proporre in vendita gli immobili con procedura competitiva, come indicati in precedenza e nell'avviso di vendita allegato, ed in particolare effettuando un primo tentativo di vendita al prezzo base d'asta con possibilità di presentare offerte anche inferiori nel limite del 25% del prezzo base d'asta, un secondo ed un terzo tentativo ai prezzi ribassati;
- che tale modalità di vendita, a parere dei curatori permetterà di collocare le aree descritte nell'istanza in tempo congruo per poter essere utilizzate dai possibili acquirenti, mantenendo il loro valore commerciale e quindi la loro appetibilità sul mercato, tenuto conto che più tempo occorrerà per procedere con le vendite più realisticamente il valore delle aree e l'interesse verso le stesse potrebbe ridursi;
- che l'interesse verso le aree in perequazione oggi può essere ricondotto al differenziale tra il valore di acquisto dei crediti dalla procedura ed il valore che il Comune potrebbe riconoscere, in termini di crediti edilizi, ai soggetti attuatori del comparto che cederebbero le predette aree al Comune;
- per completezza di informazione i crediti edilizi sono stati stimati in ragione di euro 500 ciascuno con una decurtazione del 30%, in considerazione sia dell'assenza di garanzia per vizi occulti sia delle difficoltà ed incertezze a cui è sottoposto l'iter di applicazione della perequazione urbanistico-ambientale;

- che la pubblicità obbligatoria per la vendita sarà effettuata attraverso la pubblicazione dell'avviso di vendita con almeno tre inserzioni (in estratto) sulla Gazzetta di Parma, sul portale dei fallimenti, sul portale delle vendite pubbliche e sui siti gestiti dall'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, valutando i curatori ulteriori uscite pubblicitarie per promuovere la vendita;
- che l'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma fornirà supporto per la vendita e la promozione della vendita grazie al grande bacino d'utenza presente sul territorio, occupandosi delle formalità connesse alla pubblicità dell'avviso di vendita;
- che la procedura competitiva assicura la vendita al giusto prezzo di mercato anche nel caso il prezzo base di partenza sia inferiore allo stesso, assicurando in tal caso una maggiore affluenza all'asta ed un maggiore interesse sul bene;
- che l'esitazione della terza vendita con un prezzo relativamente basso in tempi contenuti potrebbe garantire la partecipazione di più soggetti all'asta con conseguente rialzo del valore di partenza, come già accaduto nelle precedenti aste, ma soprattutto la vendita di tutti i lotti in asta in tempi congrui con la durata della procedura;

tutto ciò premesso e ritenuto, i curatori

chiedono

Alla S.V. Ill.ma, previo parere favorevole del Comitato dei Creditori, l'autorizzazione alla vendita, come indicati nell'avviso di vendita allegata ed alle condizioni in essa previste.

Con ossequio.

Parma, li 11 maggio 2021

I Curatori

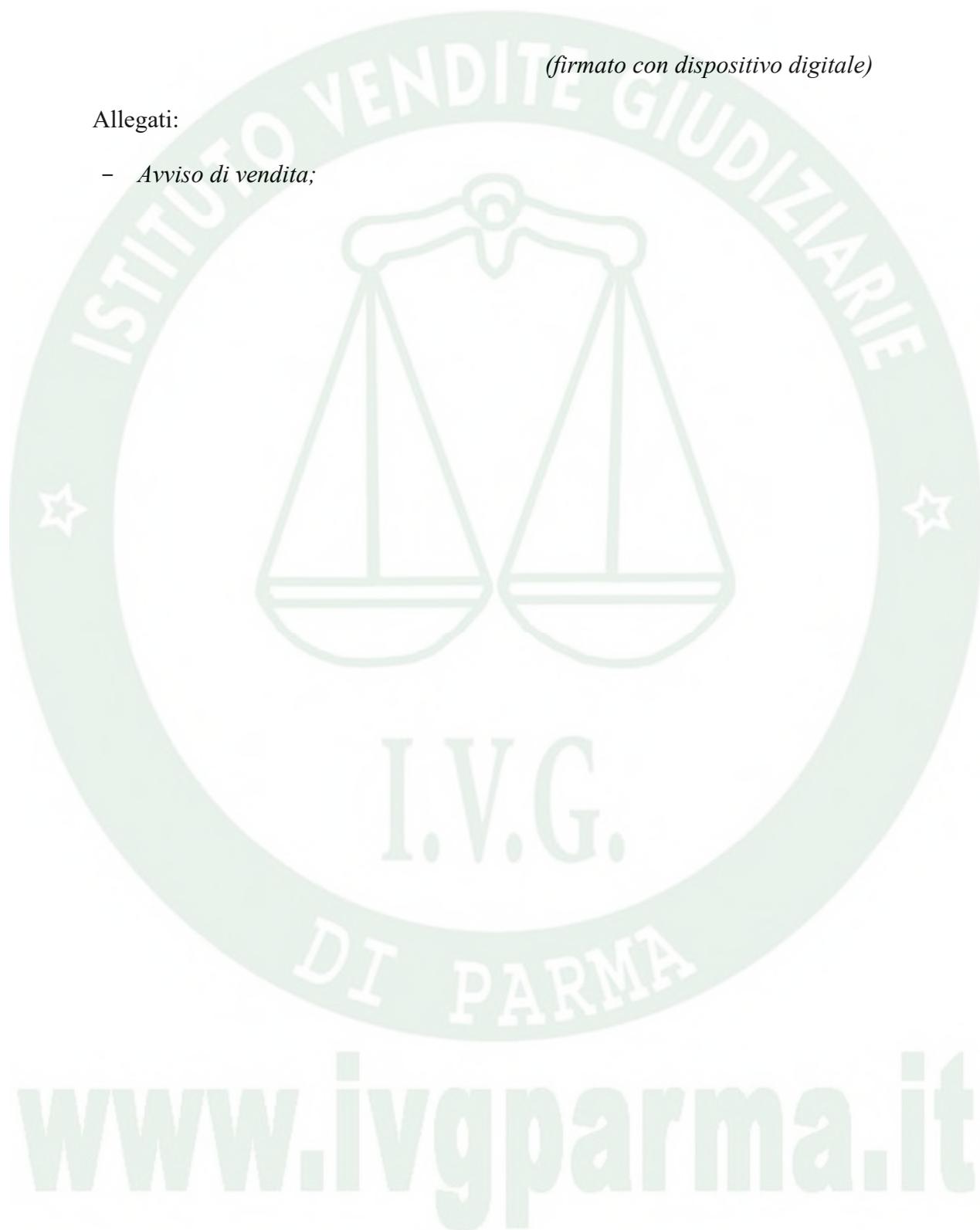
Dott. Alessandro Giaquinto

Dott. Domenico Mattace

*(firmato con dispositivo digitale)*

Allegati:

- *Avviso di vendita;*



### Il Comitato dei Creditori

Il comitato dei creditori vista l'istanza con la quale i curatori richiedono l'autorizzazione per la vendita dei beni immobili indicati nell'avviso di vendita allegata alla presente istanza, con affidamento dell'incarico per la pubblicità e la promozione alla vendita all'Istituto delle Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, esprime il seguente parere:

Avv. Bianchi Nicola (Presidente)

Favorevole - ~~Contrario~~

Impresa Ing. Bosi srl rappresentato dall'Avv. Paolo Orefici

Favorevole - ~~Contrario~~

Iside SPE srl rappresentata dal Dott. Paolo Mastrototaro

Favorevole - ~~Contrario~~

**Vedi pareri allegati 11/05/2021**

[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)