

FALLIMENTO “ARC REAL ESTATE SRL IN LIQ.”

(Fall. n. 11/2018 R.G)

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

I Curatori avvertono che, in data **20 maggio 2025 a partire dalle ore 15.30**, presso la sede dell'Ufficio Notarile Associato di Parma sita in Parma, Strada Mazzini n. 2, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

- **in via principale, del Lotto unico (composto dai lotti sotto descritti ai nn. 1+2+3+4);**
- **in via subordinata, solo dove non pervengano offerte per il Lotto unico, dei singoli lotti (sempre di seguito descritti ai nn. 1, 2, 3 e 4).**

Le operazioni di vendita sono delegate e si terranno presso l'U.N.A. di Parma, (il cui compenso sarà interamente pagato dall'aggiudicatario entro il termine previsto per il rogito di trasferimento) e, quelle di pubblicità e assistenza alla vendita, sono delegate all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma (il cui compenso pari al 2% per importi fino a 500.000 euro ed all'1% per l'eccedenza sarà a totale carico dell'aggiudicatario).

La vendita avverrà nella consistenza ed al prezzo base di seguito riportati:

- **LOTTO UNICO (composto dagli immobili descritti al lotto 1, lotto 2, lotto 3 e lotto 4) al prezzo di euro 960.000 oltre imposta di legge;**

- **Lotto 1 –**

La **piena proprietà** di terreni agricoli siti in Parma loc. Paradigna (tra via Paradigna, via Forlanini, ferrovia Parma Brescia e la linea TAV) suscettibili di potenzialità edificatoria previa contrattazione con il comune, in base alla nuova classificazione nel PUG, in corso di approvazione, e di due fabbricati ex rurali situati all'interno dell'area.

Estremi Catastali

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

- al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino:**

- **Foglio 19, Particella 11**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 17.500 m², 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 m², 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 m², 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 m², 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.**

- al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma (PR), Sezione Urbana 003:**

- **Foglio 19, Particella 310**, Zona Censuaria 3, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 321 m², Superficie Catastale Totale 393 m² 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 m², Superficie Catastale Totale 114 m² 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 m²;
- Foglio 19, Particella 262, Qualità ENTE URBANO, Superficie 215 m².

Il prezzo base d'asta del lotto 1 è di euro 384.000,00 oltre imposta di legge.

~~~~

- **Lotto 2 –**

La **piena proprietà** di terreni agricoli siti in Parma loc. Paradigna (tra via Paradigna, via Forlanini, ferrovia Parma Brescia e la linea TAV), attualmente affidate in concessione pubblica a tempo indeterminato al Comune di Parma, con espressa previsione che il Comune potesse a sua volta concedere in diritto d'uso a terzi, per l'ampliamento della cassa di espansione del Naviglio.

*Estremi Catastali*

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

- **al Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino:**

- **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.**

**Il prezzo base d'asta del lotto 2 è di euro 352.000,00 oltre imposta di legge.**

~~~~

- **Lotto 3 –**

La **piena proprietà** di terreni agricoli siti in Parma loc. Paradigna (tra via Paradigna, via Forlanini, ferrovia Parma Brescia e la linea TAV).

Estremi Catastali

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

- **al Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino:**

- **Foglio 19, Particella 36**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 15.470 m², 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.**

Il prezzo base d'asta del lotto 3 è di euro 112.000,00 oltre imposta di legge.



- **Lotto 4** -

La **piena proprietà** di terreni agricoli siti in Parma loc. Paradigna (tra via Paradigna, via Forlanini, ferrovia Parma Brescia e la linea TAV).

Estremi Catastali

Gli immobili sopra descritti risultano così censiti:

- al **Catasto Terreni del Comune di Parma (PR), Sezione di Cortile San Martino:**
- **Foglio 19, Particella 316**, Qualità SEMIN IRRIG, Classe 2, Superficie 15.440 m², 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.**

Il prezzo base d'asta del lotto 4 è di euro 112.000,00 oltre imposta di legge.



Tutte le vendite saranno effettuate secondo il regime iva/registro più favorevole alla procedura e che sarà comunicato all'aggiudicatario successivamente all'intervenuta aggiudicazione. Tutti i beni sono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, **nell'attuale situazione urbanistica**, a corpo e non a misura, esclusa ogni garanzia, con esonero della procedura da ogni responsabilità anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 C.C., liberi da iscrizioni pregiudizievoli a norma dell'art. 108 L.F., con i relativi costi di cancellazione dei gravami a carico degli aggiudicatari. Eventuali differenze di misura o difformità non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.

Per la descrizione dei beni si rimanda alla perizia di stima redatta dall'Ing. Stumpo Filippo e dall'Ing. Gian Maria Fornari, già depositata presso la cancelleria del Tribunale di Parma, ed alla relazione notarile del Dott. Carlo Maria Canali agli atti della procedura, disponibili anche sul sito Is.Ve.Gi. di Parma. **Resta comunque a carico dell'offerente, ogni eventuale ulteriore verifica da effettuarsi sugli immobili, intendendosi, le perizie di stima indicative e non esaustive, inclusa l'effettiva edificabilità delle aree da accertarsi presso il comune di riferimento, anche in relazione al nuovo strumento urbanistico in corso di approvazione.**

Dispone

Le offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa (compilata secondo il fac-simile disponibile presso il medesimo Ufficio o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it), con l'indicazione espressa del lotto per cui sono formulate: "**Lotto unico**" oppure, in alternativa, "**Lotto n. 1**", "**Lotto n. 2**" "**Lotto n. 3**", "**Lotto n. 4**" (da apporsi sia nell'offerta che sul frontespizio della busta contenente l'offerta), 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, dovranno essere depositate (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**), la busta dovrà contenere:

- **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 " *Fall. Arc. Real Estate srl* " della somma almeno pari al 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 o visura aggiornata 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 **secondo giorno** feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

L'offerta di acquisto non è efficace:

- se è inferiore di oltre il 25% del prezzo base d'asta;

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;

- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi l'offerta non sarà valida ove la cauzione prestata sia inferiore al 10% del prezzo offerto.

Nella data sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del delegato alle vendite e dei curatori al loro esame:

- in caso di offerte depositate per l'acquisto del **Lotto unico**, non si procederà ulteriormente con la vendita dei singoli lotti 1, 2, 3 e 4 e le offerte eventualmente depositate per i lotti singoli non verranno neppure esaminate;

- in caso di assenza di offerte depositate per l'acquisto del Lotto unico, si procederà con l'esame delle offerte sui singoli lotti.

Sia nel caso di offerte per il Lotto unico che per i singoli lotti, la vendita o la gara saranno così disciplinate:

- 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 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.

- l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro 5.000 (cinquemila);

- 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.

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

Il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione, aumentato delle imposte, dedotto il solo deposito cauzionale già versato, dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito di assegni circolari n/t intestati a "Fall. Arc. Real Estate srl" presso lo studio del Curatore Dott. Mattace Domenico sito in San Pancrazio, Via Emilia Ovest 189 oppure presso lo studio del Curatore Dott. Giaquinto Alessandro sito in Parma in Viale Solferino n. 11.

Il trasferimento di proprietà avverrà, a mezzo atto notarile, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, presso lo studio del Dott. Carlo Maria Canali sito in Parma Via G. Verdi n. 6, a seguito dell'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione, aumentato delle relative imposte e spese di trasferimento e di ogni altro onere previsto, sempre entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Il tutto sotto comminatoria in caso d'inadempienza dell'aggiudicatario del pagamento della residua parte del prezzo nei termini sopra indicati, di decadere dal diritto, di perdere la cauzione e di pagare eventualmente la differenza di cui alla seconda parte dell'art. 587 c.p.c.

Per maggiori informazioni contattare il Curatore Dott. Domenico Mattace al n. 0521/1811312 o via mail d.mattace@studiomattace.it e il Curatore Dott. Alessandro Giaquinto al n. 0521/258182 o via mail alessandro.giaquinto@calamostudi.it

Parma, li

I curatori

Dott. Alessandro Giaquinto

Dott. Domenico Mattace

