

12/03/2025

ISTANZA N. 006
10/03/2025

Descrizione: Istanza vendita immobili 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 e nel dicembre 2024 sono stati effettuati due tentativi di vendita andati deserti;
- 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 384.000;**
 - 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 352.000;**
 - o Lotto 3 – rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad **euro 112.000;**
 - o Lotto 4 - rappresentate da un'area agricola, con una estensione di circa 15.000 mq, oggi proposta in vendita ad **euro 112.000;**
- che gli scriventi intendono proporre in vendita i beni suddivisi in lotti come indicati in precedenza nel mese di **maggio 2025;**
- che nel caso di asta deserta, i curatori intendono riproporre la vendita nel mese di **giugno 2025** con un ribasso del prezzo base d'asta 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 nell'avviso di vendita allegato, nel mese di maggio 2025, ed in caso di asta deserta, nel mese di giugno 2025;
 - 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 negli avvisi di vendita allegati ed alle condizioni in essi previste ed alla pubblicazione dell'avviso di vendita.

Con ossequio.

Parma, li 10 marzo 2025

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 Avv. Fabrizio Carbonetti

Favorevole - ~~Contrario~~