

TRIBUNALE DI PARMA

“FALLIMENTO FIDENZA COSTRUZIONI SRL N. 39/2019 RGF

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Paolo Micheli, Notaio in Fidenza, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal Curatore fallimentare dottor Valerio Mazzotti con istanza autorizzata dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 20 febbraio 2024, rende noto che:

- sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 11 (in perizia individuato come lotto 1)

Indirizzo: Comune di Fidenza (PR), Via Rossini.

Diritto reale e immobile

Piena Proprietà di appezzamento di terreno edificabile dell'estensione di circa 1.540 mq.:

Estremi Catastali

Detta unità immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni del Comune di Fidenza** come segue:

Foglio 44, Mapp. 146, area rurale, superficie 1.540 mq. reddito dominicale 0,00, reddito agrario 0,00;

Confini

Il terreno confina da nord in senso orario con la ferrovia, e le particelle 270, 635, 26, 634, 780 e Torrente Stirone:

Notizie urbanistiche.

L'area è localizzata all'interno del confine del territorio urbanizzato a nord della via Emilia in prossimità del torrente Stirone.

- Regolamento urbanistico ed edilizio (RUE)

Il terreno è individuato alla tavola 1.2 della cartografia del Rue – territorio rurale, come sub ambito del tessuto urbano edificato secondo la “casuale disposizione dei manufatti”, in particolare dei manufatti tipo 2 (TEC 2). Tali sub ambiti sono normati dall'art. 4.11 delle Norme tecniche di attuazione del RUE. Tali sub ambiti comprendono quelle aree nelle quali l'edificato si dispone senza un disegno riconoscibile e senza un rapporto di relazione tra i singoli edifici che presentano conformazioni tipologiche e funzionali disomogenee. Gli usi ammessi sono quelli meglio riportati in perizia e da intendersi qui integralmente richiamati.

- Piano strutturale comunale (PSC)

Il terreno è individuato alla tavola 2.4 della cartografia del PSC come ambito urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale. Tali ambiti sono normati dall'art. 65 delle Norme tecniche di attuazione del PSC. Come specificato dal comma 3 dell'articolo sopracitato: «Per questi ambiti il PSC prevede una strategia di sostanziale manutenzione qualitativa, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente e di completamento dei tessuti urbani, individuando gli obiettivi e politiche d'intervento, a norma del comma 2 dell'art. A-10 della L.R. 20/2000 come meglio indicato in perizia che si intende qui interamente richiamata.

- Piano territoriale di coordinamento provinciale (PTCP)



All'interno della tavola C.5.1. del PTCP l'area è individuata tra i progetti di tutela, recupero e valorizzazione proposti.

- Valutazione in merito alla capacità edificatoria

Da una sovrapposizione tra l'estratto di mappa catastale e lo strumento urbanistico (tavole 2.8 del RUE e 2.4 del PSC) l'area mappata come sub ambito del tessuto urbano edificato con indice IF pari a 0,55 mq/mq di Superficie utile risulterebbe indicativamente corrispondente ad una superficie di circa 1380 mq, ottenuta sottraendo la porzione di mappale classificata come ambito della rete ferroviaria. Per una superficie ipotetica di 1380 mq risulterebbe una potenzialità edificatoria di 759 mq di Su.

Vincoli, servitù, convenzioni

Gli originari terreni sono oggetto della convenzione per l'attuazione di piano urbanistico particolareggiato stipulato con atto ricevuto dal Segretario Comunale del Comune di Fidenza in data 11 settembre 2002 n. 22.401 di Rep. (trascritto a Parma il 3 ottobre 2002 al n. 13.226 del Reg. Part.).

Si precisa che nel quadro D della nota di trascrizione del titolo di provenienza, a ministero del dottor Arturo Dalla Tana, rep. 107214/32120 del 7 gennaio 2010, trascritto a Parma il 14 gennaio 2010, reg. part. 440, reg. gen. 617 è specificato che "Detto immobile è stato compravenduto con le servitù attive e passive inerenti, anche se qui non specificate, con tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati e/o richiamati nell'atto di provenienza e nell'atto a ministero del dottor Lino Demaldè in data 1° luglio 1964, rep. 20187, registrato a Fidenza il 14 luglio 1964 al n. 89 Vol. 132 e trascritto a Parma, che si hanno qui come per intero riportati ed, in particolare, con i seguenti diritti e obblighi che per intero si trascrivono: *"con obbligo nella parte venditrice, suoi eredi ed aventi causa: A) di concedere come qui espressamente concede a favore della costruenda unità immobiliare per sovrizzo, il diritto di passaggio per persone e cose e per la via più breve e a minor danno, attraverso la contigua area cortilizia che resta ad essi venditori e catastalmente rappresentata dal foglio 44, mappale 146, per l'accesso alla via pubblica, con obbligo nella parte acquirente, suoi eredi ed aventi causa; B) di consentire, come consente, a parte venditrice, eredi ed aventi causa, che l'intero vano scala posto a ridosso del muro perimetrale Nord dell'edificio ed ente comune, venga posto altresì a servizio di altre eventuale costruzione che i venditori intendessero erigere in appoggio del citato muro perimetrale Nord su area contigua di loro proprietà ed in prosecuzione del fabbricato oggi esistente e senza corrispettivo alcuno; C) di consentire pertanto che detto muro perimetrale diventi muro comune con l'eventuale nuovo fabbricato costruendo verso nord, di cui sopra; D) di mantenere libero e sgombro da qualsiasi ostacolo impedimento quella striscia di terreno compresa nell'area cortilizia comune corrente per la larghezza di metri 3 da sud a nord lungo tutto il fronte del piano terreno adibito ad autorimesse onde concedere libero accesso ai locali medesimi"*.

Stato di occupazione

Libero.

MODALITA' DELLA VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato dottor Paolo Micheli, il giorno 13 febbraio 2025, alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2,

piano terzo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it)

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il sistema della vendita proposto può definirsi "vendita competitiva" senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. È escluso il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c.

2. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa all'urbanistica dell'immobile, si richiamano nelle presenti condizioni, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4. Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/catastali a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

5. Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 11: euro 25.500,00 (venticinquemilacinquecento).

Sono ammesse offerte inferiori al prezzo base di non oltre il 25%.

6. La vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA).

7. Ogni offerente 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, dovrà depositare (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) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) contenente:

- **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 web www.unaparma.it e www.ivgparma.it); -

- **assegno circolare** intestato a "*Fidenza Costruzioni srl in fallimento*" della somma pari almeno 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 aggiornato 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 giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

9. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

10. L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto;
- se è inferiore di oltre il 25% del prezzo sopra determinato e, pertanto, se è inferiore ad euro 19.125 (diciannovemilacentocinquante).

11. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:

- **nel caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base**, si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
- **nel caso di unica offerta inferiore al prezzo base sino al 25% del prezzo base**, il Curatore ha la facoltà di accettarla, procedendo all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
- **in caso di pluralità di offerte**:

a) in caso di adesioni alla gara, si procederà alla gara 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.

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00);
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo 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.

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

13. Il trasferimento avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti.

14. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato o dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fidenza Costruzioni srl in fallimento*", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione.

Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.

I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

15. In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente e' tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

16. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato conteggiati per scaglione sul valore aggiudicazione) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

17. In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.

Tutto quanto sopra con l'avvertimento che:

- **ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F.**, il Curatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- **ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F.**, il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Valerio Mazzotti tel. 0521/980452; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 20 dicembre 2024

Il notaio Pablo Micheli



