

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE TEXO S.R.L.

" R.G. 25/ 2024

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Pietro Diasco, notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore dottor Matteo Saccani, a ciò autorizzato dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi del 7 luglio 2024 con sottoposizione del programma di liquidazione al comitato dei creditori da questi approvato in data 8/17 luglio 2024, ed in forza di istanza autorizzata dal medesimo Giudice in data 19 ottobre 2024, rende noto che sono pertanto stati posti in vendita i seguenti beni:

descrizione degli immobili

LOTTO N. 1

Indirizzo:

Comune di Collecchio alla via Bertucci n. 2.

Diritto reale e immobile:

La piena proprietà di autorimessa posta al piano terra ed adibita a magazzino, delimitata su tre lati da pareti in muratura e sul lato prospiciente il cortile da un serramento vetrato con porta d'ingresso vetrata.

Estremi catastali:

Nel **Catasto Fabbricati del Comune di Collecchio (PR) foglio 28, particella 972, sub. 6**, Via Aldo Bertucci n. 2, Piano T, categoria C/6, classe 6, consistenza 23 mq., superficie catastale totale mq. 25, rendita euro 79,59.

Confini:

L'autorimessa confina a nord con ragioni di terzi, ad est con cortile comune e ragioni di terzi, a sud con cortile comune, ad ovest con ragioni di terzi.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Il fabbricato in cui si trova l'immobile oggetto di stima, come risulta dalle informazioni reperite dal presso il competente Ufficio Tecnico Comunale, è stato realizzato in data successiva al 01/09/1967, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 46/2001 e successivo permesso di costruire in sanatoria n° 604/2004 per le difformità dalla C.E. 46/01 e successive varianti.
- Permesso in sanatoria autorizzato dal Dirigente Nemorini arch. Claudio in data 22.2.2005 dopo pagamento dei contributi inerenti al permesso in sanatoria.

Il certificato di conformità edilizia è stato rilasciato in data 9-1-2006 con il n° 2002/55, tale certificato comprende il parere favorevole di agibilità del Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna in data 21-12-2005. Prot. 116129. (sportello unico imprese di Traversetolo).

Conformità urbanistica edilizia e catastale:

Il perito, nel sopralluogo effettuato in data 3-06-2024 ha registrate le seguenti difformità edilizie:

1) Difformità planimetriche: la pianta dell'immobile autorizzata presenta una forma rettangolare regolare avente dimensioni interne 4,8x 4,37m per una superficie calpestabile di 20,97 m²; dal rilievo effettuato dal perito, la forma dell'immobile è rettangolare con dimensioni interne 4,18x4,16 m² a cui si devono sottrarre due sporgenze murarie poste sulla parete posta di fronte all'ingresso vetrato aventi dimensione di 1,07x0,3 m e 0,42x0,26 m per una superficie calpestabile netta di 16,95 m²

2) Difformità altimetriche: nei disegni autorizzati è dichiarata una altezza netta interna di 2,15 m, mentre nella planimetria catastale è dichiarata una altezza interna di 2,3 m.; dal rilievo effettuato dal perito, l'altezza interna netta risulta essere pari a 2,68 m +/-2cm.



In riferimento alla L.R 23/2004 s.m.i. ed alla circolare regionale PG.2018.0410371 del 5/06/2018, le difformità riscontrate si possono riferire all'art 19-bis della L.R 23/2004 smi riguardante le "Tolleranze" e possono essere considerate difformità non rilevanti e quindi non essere considerate un illecito edilizio. Si deve tener presente che l'immobile è stato ricavato dalla centrale termica dell'ex cinema Verdi con successivi cambiamenti di destinazione d'uso. In fase di esecuzione dei lavori riferiti al permesso di costruire 46/2001 le dimensioni interne sono state ridotte per cause che il perito non ha potuto verificare.

Quanto alla regolarità catastale, le differenze geometriche riscontrate fra quelle autorizzate e quelle rilevate richiedono, secondo il giudizio del perito, la necessità di aggiornare la planimetria catastale anche al fine di un corretto pagamento delle imposte sugli immobili.

Per ulteriori informazioni, si rinvia integralmente a quanto riportato in perizia.

Stato di occupazione:

Il locale risulta occupato in forza di contratto di locazione in scadenza al 31 dicembre 2024, termine che non richiede disdetta anticipata, ad un canone mensile di euro 85,00.

~~~~~

### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

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 Pietro Diasco, il **giorno 5 dicembre 2024 alle ore 14,30** nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)), nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate:

#### 1.1. Condizioni generali di vendita

- 1.2. 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.
- 1.3. 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.
- 1.4. 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.
- 1.5. Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo il rogito notarile a cura ed a spese della procedura.
- 1.6. 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.
- 1.7. 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.

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

Il prezzo base è stabilito come segue:

**Lotto 1: Euro 12.000,00 (dodicimila/00);** 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 9.000,00 (novemila/00); la vendita sarà IVA esente o soggetta ad IVA su opzione del Curatore oltre alle ulteriori imposte previste dalla legge.

- 2.1. 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.
- 2.2. 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.
- 2.3. 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.
- 2.4. Trattandosi di vendita analogica, le offerte dovranno essere presentate depositandole in una busta chiusa, presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (siti in Parma, Strada Mazzini n. 2, ed aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), compilate secondo il fac-simile disponibile presso il medesimo Ufficio o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it)); sulla busta 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.
- 2.5. 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.
- 2.6. 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 "**TEXO SRL IN LIQ. GIUDIZIALE**" 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.
- 2.7. 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.
- 3. Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti**
- 3.1. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Curatore o del suo delegato al loro esame:
- I. in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- II. 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.
- III. In ambo i casi si potrà procedere con l'aggiudicazione all'unico offerente anche nel caso in cui lo stesso non fosse presente.
- IV. 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 €. 500,00 (cinquecento/00);
  - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
  - 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.;
- 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.

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;

3.2. 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, l'aggiudicazione si considera definitiva.

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

#### **4. Trasferimento del bene**

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

4.2. 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 di 60 giorni dall'aggiudicazione

4.3. La vendita è soggetta 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.

4.4. In caso di rifiuto o di inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra (saldo prezzo, imposte e spese accessorie), nel termine di 60 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.

#### **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

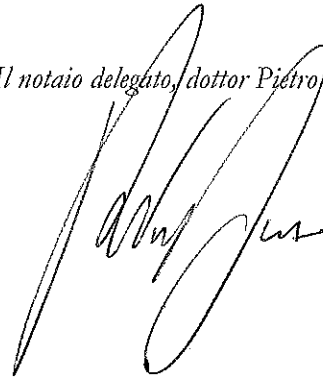
di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.”

~~~

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore dottor Matteo Saccani tel. 0521-239008; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR) Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 21 ottobre 2024

Il notaio delegato, dottor Pietro Diasco

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Diasco', is written over the typed name of the notary.