

TRIBUNALE DI PARMA
Concordato Preventivo "IMPRESA MORA SRL" N. 9/2016
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Massimiliano Cantarelli, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Liquidatore giudiziale, dottor Angelo Martellotti, in forza di istanza autorizzata dal Giudice delegato, dottor Enrico Vernizzi, in data 8 ottobre 2024, rende noto che vengono posti in vendita i lotti di seguito descritti alle condizioni in prosieguo riportate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 5

Indirizzo: **Comune di Sorbolo Mezzani (PR), frazione Sorbolo**

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di lotto di **terreno edificabile** della superficie catastale di mq. 1.105 per insediamenti di tipo residenziale di media densità. Per la SLU relativa e la potenzialità edificatoria, si rinvia a quanto indicato in perizia.

Confini

Il terreno confina a nord con mappale 253; ad est mappale 255; a sud mappale 257 e mappale 250; ad ovest mappale 250.

Dati Catastali

Quanto descritto figura censito **Catasto Terreni del Comune di Sorbolo Mezzani** - Sezione di Sorbolo come segue:

Foglio 33, mappale 254, semin. arbor., ettari 00, are 11, centiare 05, R.D. Euro 8,23, R.A. Euro 10,27

Notizie urbanistiche

Il terreno mappale è destinato, come si evince dall'attuale C.D.U.,
nel vigente PSC e RUE come:

- *Ambiti per nuovi insediamenti* (NU1), disciplinati dall'art. 54 (1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;
- *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- in parte in *Fascia di rispetto stradale*, disciplinata dall'art. 83 del RUE;

nel vigente PUG, come:

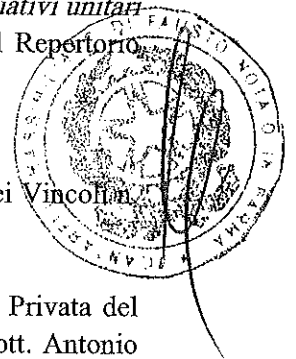
- R4: *Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti o in corso di completamento*, disciplinati dagli art. 4.2, 4.3, 4.8 delle NA e dal **Repertorio Normativo al punto R4_9**;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;
- *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi* (PGRA) - Scheda dei Vincoli n. 08RNS;

Convenzioni/vincoli/servitù

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbani-stico Attuativo di Iniziativa Privata del sub-ambito denomina-to "NU1.1", stipulata con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Antonio Caputo in data 2 aprile 2009, rep. n. 44640, trascritta a Parma il 9 aprile 2009 al n. 4840 Reg. Part.;
- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbani-stico Attuativo di Iniziativa Privata del sub-ambito denomina-to "NU1.1", stipulata con atto a ministero dott. Antonio Caputo in data 22 novembre 2011, rep. n. 47142, trascritto a Parma il 21 dicembre 2011 al n. 16135 Reg. Part.;
- Convenzione edilizia- Atto notaio G. Almansi del 30/12/2023 Rep. n. 106916/40993 trascritto il 23/01/2024 R.G.1684 R.P.1321.



Stato di occupazione

Libero

LOTTO 9

Indirizzo: **Comune di Sorbolo Mezzani (PR), frazione Sorbolo**

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di **terreni edificabili** della superficie catastale di mq. 1.143, per insediamenti di tipo residenziale di media densità. Per la SLU relativa e la potenzialità edificatoria, si rinvia a quanto indicato in perizia.

Confini

il terreno confina a nord mappali 255 e 273; ad est mappali 279 e 239; a sud mappali 256, 278 e 241; ad ovest mappale 257.

Dati Catastali

Quanto descritto figura censito **Catasto Terreni del Comune di Sorbolo Mezzani** - Sezione di Sorbolo come segue:

foglio 33:

- **mappale 258**, semin.arbor., di ettari 00, are 07, centiare 02, R.D. Euro 5,23, R.A. Euro 6,53,
- **mappale 277**, semin.irrig., di ettari 00, are 04, centiare 40, R.D. Euro 3,80, R.A. Euro 4,32,

Notizie urbanistiche

Il terreno di cui al **mappale 258** è destinato, come si evince dal vigente C.D.U.,

nel vigente PSC e RUE come:

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;

in parte in *Fasce di ambientazione di rispetto all'abitato*, disciplinati dall'art. 23 c. 7 del PSC e dall'art. 54 c. 2 del RUE;

nel vigente PUG, come:

- R4: *Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti o in corso di completamento*, disciplinati dagli art. 4.2, 4.3, 4.8 delle NA e dal Repertorio Normativo al punto R4_9;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;
- *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi* (PGRA) - Scheda dei Vincoli n. 08RNS;

I terreni di cui al **mappale 277** sono destinati, come si evince dal vigente C.D.U.,

nel vigente PSC e RUE come:

- *Ambiti per nuovi insediamenti (NU1)*, disciplinati dall'art. 54(1.3) del PSC e dall'art. 58 RUE, nonché dalle norme di attuazione del PUA relativo al 1° comparto attuativo del sub-ambito NU1.1 di Sorbolo;

nel vigente PUG, come:

- R4: *Tessuti urbani omogenei, con buon livello di dotazioni, frutto di piani urbanistici attuativi unitari recenti o in corso di completamento*, disciplinati dagli art. 4.2, 4.3, 4.8 delle NA e dal Repertorio Normativo al punto R4_9;

e assoggettata ai vincoli rappresentati da:

- *Bonifiche storiche di Pianura* (art.23 c. 1 lett. c PTPR) - Scheda dei Vincoli n. 04sc;
- *Reticolo principale: scarsa probabilità di alluvioni o scenari estremi* (PGRA) - Scheda dei Vincoli n. 08RNS;

Convenzioni/vincoli/servitù

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata del

sub-ambito denomina-to "NU1.1", stipulata con scrittura privata autenticata dal notaio dott. Antonio Caputo in data 2 aprile 2009, rep. n. 44640, trascritta a Parma il 9 aprile 2009 al n. 4840 Reg. Part. (già citata);

- Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbani-stico Attuativo di Iniziativa Privata del sub-ambito denomina-to "NU1.1", stipulata con atto a ministero dott. Antonio Caputo in data 31 luglio 2019 rep. n. 52355, trascritto a Parma il 6 agosto 2019 al n. 12550 Reg. Part.

Stato di occupazione

Libero

LOTTO 11

Indirizzo: Comune di Parma, località Beneceto, Strada Viazza di Beneceto n. 16/1

Diritto reale e immobile

La piena proprietà di fabbricato, da terra a tetto, attualmente in corso di costruzione, progettato come asilo d'infanzia, risulta così costituito:

- al piano terra risulta composto da ingresso/filtro, ufficio, spazio comune, atelier, sezioni lattanti/mista A/mista B, zona riposo, bagni, cucina, dispensa, zona lavaggio stoviglie, porticato;
- al piano primo risulta composto dallo spazio comune, ripostigli, sala educatori, ufficio, bagni, lavanderia, balconi.

I piani terra e primo, risultano collegati da scala interna ed ascensore.

Confini

L'immobile confina a nord mappali 158, 64, 63 e 70; ad est mappale 152; a sud mappali 152 e 76; ad ovest mappali 63, 158, e Strada Viazza di Beneceto.

Dati Catastali

Quanto descritto figura censito nel **Catasto Fabbricati del Comune di Parma** come segue:

Sezione 2, **foglio 1, mappale 201 sub. 1**, Strada Viazza di Beneceto n. 16/1, p.t.,l, in corso di costruzione (giusta denuncia di variazione presentata in data 6.5.2016 prot.n.PR0060075 con la quale è stato soppresso l'originario mappale 201).

Ai fini della corrispondenza con le mappe catastali si precisa che l'area di sedime e quella scoperta di pertinenza figura censita nel **Catasto Terreni del Comune di Parma** - Sezione San Lazzaro Parmense, alla Partita 1 (Aree di enti urbani e promiscui), **al foglio 1 mappale 201** Ente Urbano di mq. 1812 (derivante dall'accorpamento dell'originario mappale 201 di mq. 1217 con il mappale 153 di mq. 595, giusto tipo mappale del 4.5.2016, prot.n.PR0058820).

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

Le opere inerenti la costruzione del fabbricato in oggetto sono legittimate dai seguenti titoli abilitativi richiesti al/concessi dal Comune di Parma:

PdC 1797/2007, rilasciato il 24.04.2008 prot. n. 76221 dal Comune di Parma; Denuncia opere in c.a. del 10.12.2008 prot. n. 215268;

Proroga fine lavori del 04.05.2011 prot. n. 78986;

Proroga fine lavori del 08.04.2013 prot. n. 60042.

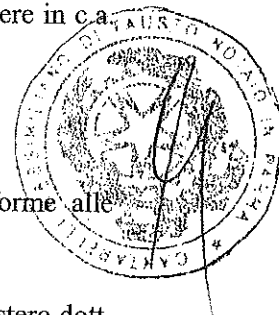
Diffornità edilizie/catastali/urbanistiche

L'immobile, così come realizzato, secondo quanto indicato dal perito, non risulta conforme alle planimetrie dei titoli abilitativi pertinenti.

Convenzioni/vincoli/servitù

- Servitù trascritte in data 29 maggio 2009 al n. 7444 Reg. Part. in dipendenza di atto a ministero dott. Antonio Caputo in data 15 maggio 2009, rep. n. 44768/12538, e precisamente: i) servitù passiva di passaggio, carico e scarico, con ogni mezzo, da esercitarsi sulla parte del mappale 201 (fondo servente) necessaria per l'accesso/recesso carrabile al Condominio Edera (mappale 158, fondo dominante);

ii) servitù attiva di passaggio delle tubazioni delle fognature di acqua bianca e nera a servizio del mappale 201 (fondo dominante) all'interno dell'area a giardino del Condominio Edera (mappale 158,



fondo servente).

Stato di occupazione

Libero

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 Massimiliano Cantarelli il giorno 6 maggio 2025, alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, via Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 5- 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. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).
2. I beni 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 alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente istanza 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – 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. I beni 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 ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità;
5. **Il prezzo base per le offerte è:**
Lotto 5, Euro 139.000 (centotrentanovemila).
Lotto 9, Euro 147.000 (centoquarantasettemila).
Lotto 11, Euro 358.000 (trecentocinquantottomila).
6. Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.
7. La vendita sarà soggetta ad IVA e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
8. 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 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 rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it con

indicazione esclusiva del nome di chi deposita materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta) contenente:

9. - **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 o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);
10. - **assegno circolare** intestato a "IMPRESA MORA SRL" della somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
11. - 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.
12. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).
L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
13. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore a quanto disposto al punto 5 o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
14. 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:
 - in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra determinato, si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
 - in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base sopra indicato, il Liquidatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;
 - 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 3.000,00;
 - 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.
15. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
 16. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, la cancellazione dei gravami avverrà con decreto del Giudice delegato ex art. 108 comma II L.F., la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.
 17. 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 almeno entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "**IMPRESA MORA SRL**", secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore Giudiziale 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.
 18. I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
 19. 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).
 20. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione pari al 2% per importi sino ad euro 500.000 e all'1% per l'eccedenza), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato calcolati in base allo scaglione in cui è inserito il prezzo di aggiudicazione, come da tabella richiedibile all'Ufficio, ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.
 21. 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.
 22. Tutto quanto sopra con l'avvertimento che l'aggiudicazione sarà provvisoria in quanto:
 - **ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F.**, il Liquidatore 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 Liquidatore Giudiziale Dott. Angelo Martellotti, con Studio in Parma, Strada Giuseppe Garibaldi n. 12, tel.0521/1681002; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Piazzale Arrigo Boito n. 1/1, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma (PR), via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.

Parma 25 febbraio 2025

Il notaio Massimiliano Cantarelli

