

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**FALLIMENTO CARROZZERIA NAZIONALE S.N.C. DI CASALI PIER LUIGI & C. N. 87/2019**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

La sottoscritta, dottoressa Maria Paola Salsi, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricata alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal curatore fallimentare dottor Michele Lanzi con Programma di Liquidazione di cui sono stati approvati gli atti conformi dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 19 settembre 2020 e successiva integrazione di cui sono stati approvati gli atti conformi dal medesimo Giudice in data 5 maggio 2023, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEI BENI

□□□

**LOTTO 1 (UNO)**

**Indirizzo: Comune di Parma, località Roncopascolo, strada Bergamina n° 9.**

Gli immobili di seguito descritti appartengono ad un complesso residenziale denominato "Corte delle Grazie", ove è centralmente posizionato l'edificio in cui sono collocate, denominato "Condominio Antica Corte Le Grazie 3", di pianta rettangolare e sviluppato su due livelli, di cui il piano interrato è destinato ad uso pertinenziale agli alloggi (cantine, autorimesse, ecc) e il piano rialzato ad uso abitativo.

**Diritto trasferito e immobile**

**La quota di ½ della piena proprietà di:**

- **appartamento** di civile abitazione posto al piano terreno, occupante una porzione di edificio a schiera, con accesso esclusivo da Starda Bergamina mediante cancello pedonale, composto da un locale ingresso/soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera singola e un servizio igienico, con annesse, sui lati est ed ovest, due adiacenti porzioni di area cortilizia scoperta da adibirsi a giardini, pertinenziali;

- **un locale di cantina, un locale deposito cicli e un locale di lavanderia/stenditoio** fra loro comunicanti, posti nel piano seminterrato e collegati al soprastante appartamento tramite scala interna esclusiva;

- **un locale di autorimessa** nel piano seminterrato.

Sono presenti gli arredi relativi (come meglio indicati nella stima redatta da IS.VE.GI, cui è stato attribuito un valore di Euro 500).

Come desunto dall'atto di provenienza, l'alloggio è titolare della quota di proprietà sulle parti comuni condominiali pari a 54,367/1000 e l'autorimessa della quota di 6,843/1000.

**Confini:**

- L'appartamento sopra descritto, unitamente alle aree pertinenziali poste sui lati est ed ovest, al piano terreno confina: a nord con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 34, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154; ad est con altra unità immobiliare del complesso residenziale; a sud con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25; a ovest con Starda Bergamina.

- La cantina confina: a nord con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 34, graffata alla particella 25 sub. 27, graffata alla particella 36 sub. 25 e graffata alla particella 154; ad est con autorimessa sub 28 (di cui oltre); a sud con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 32, graffata alla particella 25 sub. 25; ad ovest con terrapieno.

-L'autorimessa confina: a nord con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 29; ad est con corridoio condominiale identificato catastalmente alla particella 25 sub. 22; a sud con unità immobiliare identificata catastalmente alla particella 37 sub. 27; ad ovest con cantina sub 33 (di cui sopra).

**Estremi Catastali**

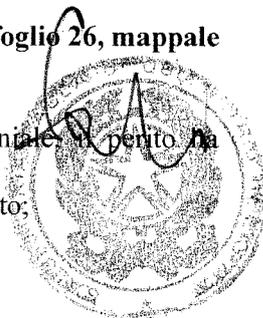
L'appartamento è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma** alla sezione 005 al **foglio 26, mappale 37, sub. 33**, graffato al mappale 25 sub.26, categoria A/3, classe 5, vani 6,5, RC Euro 453,19, Sup. Catastale 106 mq.

L'autorimessa è censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma** alla sezione 005 al **foglio 26, mappale 37, sub. 28**, categoria C/6, classe 5, Consistenza 25 mq., Rendita Euro 68,43.

**Notizie ai sensi della legge 47/1985 e d.p.r. 380/2001**

Relativamente alle unità immobiliari sopra descritte ed inserite nell'edificio condominiale è stato dichiarato che per sono stati presentati i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 2434/1993 rilasciata il 17/02/1995 per la costruzione del fabbricato,



- Concessione Edilizia n. 2082/1997 rilasciata in data 25/11/1997 a variante della C.E. 2434/1993;
- Concessione Edilizia n. 2713/1998 rilasciata il 01/03/1999 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993 e 2082/1997;
- Concessione Edilizia n. 1243/2000 rilasciata il 03/07/2000 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997 e 2713/1998;
- Concessione Edilizia n. 3096/2000 rilasciata il 30/10/2000 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997, 2713/1998 e 1243/2000;
- Concessione Edilizia n. 459/2001 rilasciata il 28/03/2001 a variante delle C.C.E. n. 2434/1993, 2082/1997, 2713/1998, 1243/2000 e 3096/2000;
- Denuncia di Inizio Attività n. 2182 presentata il 02/08/2001;
- Certificato di Conformità Edilizia n. 238/2003 rilasciato il 04/12/2003 mediante convalida della dichiarazione di conformità resa dal professionista in sede di presentazione della richiesta.

#### Difformità

Per quanto concerne la verifica della documentazione comunale, il perito ha riscontrato lievi difformità interne e prospettiche all'alloggio ed autorimessa per cui sarà necessario presentare titolo in sanatoria ed aggiornamento catastale, quantificato complessivamente in euro 5.500.

Il perito ha altresì segnalato come il locale lavanderia, ubicato al piano seminterrato, sia allestito a cucinino e dotato di fornelli a gas e cappa d'aspirazione, in difformità dall'uso legittimato.

#### Stato di occupazione

Attualmente l'immobile è abitato dalla comproprietaria di ½ dell'immobile oggetto della presente vendita.

□□□

### **MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO**

**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, dottoressa Maria Paola Salsi, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, il giorno 10 dicembre 2024 alle ore 14.30.**

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) La vendita dei beni 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 per questa vendita il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c.
- 2) I beni posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi inclusi i vincoli e i gravami tutti esistenti), con esonero del cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato dei beni ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. Parimenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, eventuali minusvalenze o diminuzione di valore e/o accertate insussistenze di elementi dell'attivo.
- 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 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 e da trascrizioni pregiudizievoli (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, nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.
- 5) Il prezzo base d'asta è:

**Lotto 1: Euro 47.500,00 (quatantasettemilacinquecento)**, di cui Euro 47.000,00 (quarantasettemila/00), ascrivibili alla componente immobiliare, ed Euro 500,00 (cinquecento), relativi alla componente mobiliare.

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro nei modi e nella misura di legge.

**Saranno ritenute efficaci offerte inferiori sino al 25% del prezzo base.**

- 6) Ad eccezione delle spese di pubblicità e degli oneri di cancellazione dei gravami, l'aggiudicatario si farà carico di tutti i costi, le spese e gli oneri per il trasferimento (es. oneri e spese notarili e di trascrizione, iscrizione nei relativi registri, ecc.) e, in generale, di tutti gli accessori di legge (i.e. le imposte connesse alla natura o alla

tipologia di trasferimento dei beni) – compreso ogni compenso per tutte le attività svolte dall'Ufficio Notarile Associato e dall'Istituto Vendite Giudiziarie.

L'assunzione di tali obblighi solleva la Procedura dal sostenimento di qualsiasi costo e non dà diritto di richiedere che la stessa svolga alcuna attività in merito, se non quelle necessarie e/o connaturate per legge.

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 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](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://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 (n. 87/2019) ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta;) 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 o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));

- **assegno circolare** intestato a "*Fallimento Carrozzeria Nazionale S.n.c.*" N. 87/2019" 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 (eventualmente anche all'udienza ove non contenuto nella busta con l'offerta) **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 è fissato entro le 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.

8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, quindi, in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.

9) 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 indicato **si procederà ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;**

- **in caso di unica offerta inferiore sino al 25%** del prezzo base, il Curatore deciderà se farne accettazione e procedere con l'aggiudicazione provvisoria dei beni;

- **in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara**, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente.

- **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.**

- l'offerta minima in aumento, in caso di gara, sarà di euro 1.000,00 (mille/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.

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

**10)** Il trasferimento dei beni avverrà con decreto di trasferimento del Giudice delegato.

**11)** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento Carrozzeria Nazionale S.n.c. N. 87/2019", 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.

**12)** 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 è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 c.p.c., 176 e 177 att. c.p.c.).

**13)** Le spese relative all'assistenza alla vendita (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) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.

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 l'aggiudicazione sarà provvisoria in quanto:

- ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F., il Curatore fallimentare 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 dott. Michele Lanzi tel. 0521-342150; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Mazzini n. 2, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-272762 Parma.

Parma, 25 ottobre 2024

Il Notaio delegato, dottoressa Maria Paola Salsi

