

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO DG-TECHNOLOGY SERVICE S.R.L. n. 53/2021 RG FALL.
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto dottor Pietro D'Alessandro, Notaio in Parma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma, delegato dal Curatore Fallimentare, dottor Giuseppe Pierluigi Andreatta con integrazione e modifica del programma di liquidazione autorizzato per gli atti a questo conformi dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 15 maggio 2024, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

LOTTO 1

Indirizzo

Comune di Parma in via Giuseppe Giusti n. 3

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** di porzione immobiliare che fa parte di un edificio a destinazione mista residenziale/produttiva.

Detta porzione immobiliare è collocata interamente al piano terreno dell'edificio, che a sua volta è costituito di una parte con due piani fuori terra ed una parte ad un piano fuori terra.

L'unità immobiliare in esame si compone di laboratorio; servizi wc, doccia e spogliatoio; magazzino; un ingresso con ufficio e archivio. Vi è accesso carrabile ed è interessata dalla edificazione di un porticato e di un locale centrale termica, nonché da una tettoia d'ingresso.

Si precisa che, secondo quanto riportato nel titolo di provenienza di cui alla compravendita del 27/12/2010, ricevuta dal Notaio Maria Paola Salsi con rep. n. 38.994/11.957, a quanto in oggetto competeva il diritto all'uso esclusivo dell'area di cui alla p.lla 161, che tuttavia, con Variazione per modifica identificativo del 21.12.2010, in atti dallo stesso giorno, prot. N. PR0303671, è stata catastalmente graffata alla porzione di fabbricato in oggetto.

Confini:

La porzione immobiliare in oggetto, comprensiva della detta area di cui alla p.lla 161, confina da nord in senso orario con via Giuseppe Giusti, mapp. 160 e vano scala comune, ragioni di terzi, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali

Il bene sopra descritto risulta così individuato al **Catasto Fabbricati di Parma alla sezione urbana 005, foglio 41, particella 84 subalterno 1 graffati alla particella 161, Via Giuseppe Giusti n. 3, Piano T, Categoria D/7, Rendita euro 2.334,39.**

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001

Il fabbricato è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza n. 1247/1965 (non reperita),
- Licenza n. 469/1966 (non reperita),
- Variante n. 1647/1968,
- Dichiarazione di abitabilità n. 145/1970,
- Condonò 106/1987,
- Concessione Edilizia 759/1989,
- Condonò 12301/1999,
- Sanatoria 394/2001,
- C.I.L. 483/2001.

Nella compravendita del 27/12/2010, ricevuta dal Notaio Maria Paola Salsi con rep. n. 38.994/11.957, l'Amministratore Unico della ditta DG – Technology Service Srl, si impegnava a richiedere un nuovo certificato di abitabilità/agibilità che però non è mai stato richiesto, a quanto risulta al perito.

Diffornità edilizie e catastali

Conformità catastale

Il raffronto fra lo stato di fatto e le planimetrie depositate in Comune ha evidenziato:



- Alcune differenze dimensionali che non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. 23/2004 Art. 19 Comma 1 poiché contenute entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- Alcune irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità che non costituiscono violazione edilizia ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. 23/2004 Art. 19 Comma 1bis.
- Alcune difformità relative al fabbricato non configurabili ai sensi dei punti precedenti che il perito ritiene non costituiscano violazione edilizia ai sensi dell'Art. 19bis della L.R. 23/2004 Art. 19 Comma 1ter in quanto parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione del titolo abilitativo, cui ha fatto seguito, previo sopralluogo e/o ispezione da parte di funzionari comunali incaricati, il certificato di agibilità.

Conformità urbanistica edilizia

Si segnala la sussistenza di alcuni elementi che non vengono rappresentati né sugli elaborati autorizzativi comunali né su quelli catastali e quindi sono da considerare non conformi:

- Area calpestabile posta sopra la zona uffici che viene utilizzata come soppalco di immagazzinamento di materiale.
- Tettoia di ingresso.

Stato di occupazione

Libero.

~~~

**MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SINCRONA MISTA**  
**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 D'Alessandro che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio) nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it) il giorno 16 gennaio 2025 alle ore 16,30.**

#### **La vendita competitiva è disciplinata come segue.**

Il sistema della vendita sarà quello della "vendita competitiva" senza incanto e richiamo, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.

1. I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi inclusi le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti), con onere della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., senza alcuna garanzia circa la loro utilità economica, produttiva e commerciale, costituendo lo stato dei beni ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze di misura, vizi e/o mancanza di qualità o difetto di conformità, ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita ha natura coattiva. Parimenti, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, l'eventuale degrado dell'azienda e/o delle sue componenti, intervenuto alla data del trasferimento dell'azienda rimossa ogni e qualunque eccezione da parte dell'aggiudicatario.
2. I beni saranno trasferiti liberi da ipoteche, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti nonché nel rispetto delle convenzioni urbanistiche vigenti. 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.
3. Il prezzo base di vendita è di Euro **265.000,00 (duecentosessantacinquemila/00).**

**Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25%.**

La vendita sarà esente IVA o soggetta ad IVA su eventuale opzione esercitata dal Curatore.

Si precisa che nel caso di opzione eventualmente esercitata dal Curatore per l'assoggettamento ad i.v.a., l'i.v.a. sarà soggetta al regime del reverse charge qualora l'aggiudicatario sia un soggetto i.v.a..

In ogni caso saranno dovute le imposte ipotecarie e catastali nella misura complessiva del 4% sul prezzo di aggiudicazione.

4. Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

5. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

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), offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (compilata 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)) 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);

- **assegno circolare** intestato a "Fallimento DG- TECHNOLOGY SERVICE S.R.L." della somma almeno 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**; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e, in caso sia necessario ai fini della dimostrazione della sussistenza di detti poteri, **il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui vengano 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.

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

L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre un quarto il prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6. 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 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 Curatore 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 (tremila/00);

- allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, sarà proclamato aggiudicatario l'ultimo e miglior 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 saranno 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.

7. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile e la cancellazione dei gravami, comunque a spese e cura della procedura, avverrà, successivamente alla vendita, con decreto di purgazione dei gravami da parte del Giudice delegato, ai sensi dell'art. 108 comma II L.F (le bozze dei decreti verranno predisposte dall'Ufficio Notarile Associato che curerà anche gli adempimenti successivi).

8. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 120 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento DG-TECHNOLOGY SERVICE S.R.L.", da depositarsi presso lo studio del Curatore fallimentare, secondo le modalità che verranno indicate dal medesimo 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.

9. 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 cpc, 176 e 177 att cpc).

10. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione), 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 ed al notaio incaricato, 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.

11. 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.

~~~~

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore, dottor Giuseppe Pierluigi Andreatta, con Studio in Parma, Piazza Antonio Salandra 33/A, tel. 0521/940896; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 – interno 1-; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.
Parma, 21 novembre 2024.

Il notaio
Avv. Pietro D'Alessandro

