

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO " DUEBIEMME IMMOBILIARE S.R.L. "
REG. FALL. N. 37/2022
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta dottoressa Rosanna Figlioli, Notaio in Parma, iscritta nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricata dal Curatore Fallimentare dottoressa Elisa Savi in forza di sua istanza, autorizzata alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 27 febbraio 2024, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

~~~

**LOTTO 7**

Indirizzo

**Comune di Fidenza (PR), località Coduro, via Monsignor Francesco Stringhini.**

Diritto reale ed immobile

La **piena proprietà** di un **lotto edificabile urbanizzato** formato da più aree urbane contigue tra loro - due delle quali (part. 1752 e part. 2195) adibite a strada di lottizzazione - recintato con fittoni e rete plastificata; precisamente, Lotto n.4 nel vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), posto a sud-ovest del Piano e con accesso dalla via Monsignor Stringhini, facente parte del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "I Gigliati" ed avente una capacità edificatoria pari a 2.000 (duemila) metri quadrati di superficie utile in edilizia libera (anche a seguito di cessione di metratura edificabile da parte del Lotto 2).

Confini

Detto lotto confina nell'insieme: a nord con strade di lottizzazione (particelle 1707, 1711 e 2301, ad est con strada di lottizzazione (particella 2301), a sud con lotto di proprietà di terzi (particella 1751), ad ovest con strade di lottizzazione (particelle 2303, 1710 e 1707).

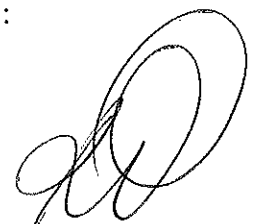
Estremi catastali

Il descritto appezzamento di terreno risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza (PR), foglio 59**, particelle:

- **1752 subalterno 1**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 1108;
- **2191**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 465;
- **2192**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 771;
- **2193**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 727;
- **2194**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 727;
- **2195**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 172;
- **2196**, via Partigiani Fidentini n. SNC, piano T, categoria F/1, Metri quadrati 22;

ed al Catasto Terreni del Comune di Fidenza (PR), foglio 59, particelle:

- **1752**, ente urbano di are 11.08;
- **2191**, ente urbano di are 4.65;
- **2192**, ente urbano di are 7.71;



- **2193**, ente urbano di are 7.27;
- **2194**, ente urbano di are 7.27;
- **2195**, ente urbano di are 1.72;
- **2196**, ente urbano di are 0.22;

Ai fini della continuità catastale si dà atto di quanto segue:

- la particella 1752 di are 11.08 è derivata dalla particella 1752 di are 36.69, giusta tipo di frazionamento del 3 febbraio 2011, protocollo n.PR0038405;
- le particelle 2191, 2192, 2193, 2194, 2195 e 2196 derivano da frazionamento e fusione delle particelle 1708 di are 0.57, 1709 di are 2.63, 1716 di are 0.03 (relitto di ente urbano) e 1752 di are 36.69, giusta frazionamento del 3 febbraio 2011, prot. n.PR0038405.

#### Destinazione urbanistica

L'area è individuata:

1. dal Piano Strutturale Comunale (PSC), approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Sistema Insediativo Urbano ed Extra Urbano" di cui al Capo II Titolo IV con destinazione a "Ambiti Urbani Consolidati a Prevalente Destinazione Residenziale" con finalità disciplinate dagli art. 65 e 66 delle norme tecniche di attuazione del P.S.C.; dalla scheda di comparto vigente n. 55 "I Gigliati" di cui all'art. 121 Titolo VII delle n.t.a. del P.S.C.;

2. dal Regolamento Edilizio e Urbanistico (RUE), approvato con delibera del C.C. n. 91 del 21/12/2017, in "Ambiti Urbani Consolidati e per attività produttive Esistenti" di cui alla sezione B Capo I Titolo IV con destinazione a "Sub Ambito del Tessuto Urbano a Progetto Unitario (TPU)", con Utilizzabilità regolata dall'art. IV. 10 delle norme tecniche di attuazione del RUE ed anche dall'art. VII.2. Titolo VI delle citate norme.

#### Vincoli e convenzioni

Si dà atto che, relativamente al Lotto in oggetto, è stata stipulata una **Convenzione Edilizia** con il Comune di Fidenza per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Privata denominato "I Gigliati" approvato dal Consiglio Comunale di Fidenza in data 21 dicembre 2005 con deliberazione n.126, in virtù di atto ai rogiti del Notaio Carlo Maria Canali in data 24 gennaio 2006, repertorio n.8126/4159, registrato a Parma il 13 febbraio 2006 al n.919, trascritto a Parma il 22 febbraio 2006 al n.2920 del Registro Particolare.

#### Stato di occupazione

Libero ed esente da contratti di locazione.

~~~~

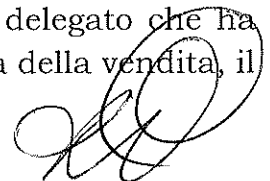
MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA SENZA INCANTO

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 Rosanna Figlioli il giorno 27 marzo 2025 alle ore 15,00, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1- 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.

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 nel presente bando 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 e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario); sono inoltre 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 7, euro 456.000,00 (quattrocentocinquantesimila/00).
Sono dovute le relative imposte di legge sul prezzo di aggiudicazione.
6. Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.
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 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:

- **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);

- **assegno circolare intestato** a FALLIMENTO DUEBIEMME IMMOBILIARE SRL IN LIQUIDAZIONE di importo 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.

8. 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.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto 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.

10. 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 2.000,00 (duemila);
- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

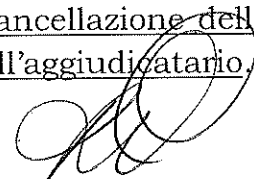
b) in caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:

- 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.

- 11.** Il trasferimento dei beni avverrà, a mezzo atto notarile, con spese e oneri a carico dell'aggiudicatario, presso lo studio della dottoressa ROSANNA FIGLIOLI, con studio in Parma, piazzale Salvo D'Acquisto n. 7, entro 60 giorni dall'avvenuto pagamento del saldo e di tutte le spese.
- 12.** 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 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario alle coordinate che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo del prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.
- 13.** I termini per effettuare il saldo del prezzo restano sospesi dal giorno 1° agosto al 31 agosto.
- 14.** 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 disp. att. c.p.c.).
- 15.** 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 formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a spese dell'aggiudicatario.



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 fallimentare potrà sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto e nel termine da questi già indicato nell'istanza di vendita di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria;

- **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 dottoressa Savi Elisa. tel. 0521/273773-; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), 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. 0521-776662.

Parma, 24 gennaio 2025

Il Notaio, dottoressa Rosanna Figlioli

