

TRIBUNALE DI PARMA
FALL. CONSORZIO IMPRESE PARMENSI ESCAVAZIONI, MOVIMENTI TERRA,
INERTI, LITOIDI ED AFFINI – “C.I.P.E.” N. 133/2015 R.G.

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Mario Rossi, Notaio in Salsomaggiore Terme (PR), iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Curatore Fallimentare dottor Andrea Silingardi con programma di liquidazione di cui sono stati autorizzati gli atti conformi dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 15 febbraio 2021 rende noto che sono messi in vendita i seguenti lotti, ai prezzi base ed alle condizioni in prosieguo meglio dettagliate.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

□□□

LOTTO N. 4

Indirizzo

Comune di Pellegrino Parmense (PR), Località Monte Pietra Nera.

Diritto reale e immobile

La **quota di proprietà di 1/2** di appezzamenti di terreno di varia forma e natura su cui è costruito un fabbricato, attualmente censito nel Catasto Fabbricati come unità collabente (particella 196), disposto sui piani terreno e primo, con annessi, in corpo staccato, altro fabbricato elevato di un piano oltre il piano terreno e altro fabbricatello disposto sul solo piano terreno, nonché area cortilizia di pertinenza.

Confini

Tutto quanto sopra descritto, considerato in un unico corpo, confinante nel complesso, partendo da nord in senso orario, con le particelle 16, 101, 182, 183, 103, 24, 33 e 32 del foglio 14, con Rio del Perdono, con la particella 45 del foglio 14, con strada vicinale dei Perdono, con le particelle 46 e 48 del foglio 14, con strada vicinale dei Ginepri, con le particelle 49, 97, 50, 96, 51 e 98 del foglio 14, con Rio del Cavallo, con le particelle 140, 142, 99, 71 e 100 del foglio 14, con Rio, con le particelle 124, 125, 150, 151 e 154 del foglio 15, con Rio della Pietra, con le particelle 268, 289, 279, 305 e 267 del foglio 15, con le particelle 88, 87, 86, 85, 84, 83, 82, 106 e 81 del foglio 14, con Rio, con le particelle 80, 78, 77, 76, 110, 109, 108, 107, 74, 70, 64, 57 e 42 del foglio 14, con strada vicinale dei Ginepri, con le particelle 135 e 115 del foglio 14, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali

Quanto sopra descritto figura censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Pellegrino Parmense, foglio 14,**

- **particella 196, subalterno 1**, Strada Grotta, piano T-1, categoria F/2;
- **particella 196, subalterno 2**, Strada Grotta, piano T-1, categoria F/2;
- **particella 196, subalterno 3**, Strada Grotta, piano T, categoria F/2;
- **particella 196, subalterno 4**, Strada Grotta, piano T, bene comune non censibile.

Ente urbano correlato

L'immobile è contraddistinto nella mappa catastale terreni del Comune di Pellegrino Parmense ad "enti urbani", partita 1, al foglio 14, particella 196 di 788 m², con precisazione che l'estensione attuale della particella 196 è tale a seguito della fusione delle particelle 197 di 5 m² e 60 di 760 m² con l'originaria particella 196 di 23 m² e che le particelle 195 e 196 derivano dal frazionamento dell'originaria particella 59.

Catasto Terreni del Comune di Pellegrino Parmense

- **Foglio 14, particella 22**, 12.480 m², incolt ster;
- **Foglio 14, particella 31**, 650 m², incolt prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,13, reddito agrario

euro 0,03;

- **Foglio 14, particella 43**, 29.360 m², seminativo, classe 5, reddito dominicale euro 30,33, reddito agrario euro 90,98;
- **Foglio 14, particella 44**, 12.030 m², seminativo, classe 4, reddito dominicale euro 18,64, reddito agrario euro 52,81;
- **Foglio 14, particella 47**, 12 m², incolt prod, classe 2, reddito dominicale euro 0,01, reddito agrario euro 0,01;
- **Foglio 14, particella 58**, 4.210 m², semin arbor, classe 3, reddito dominicale euro 10,87, reddito agrario euro 21,74;
- **Foglio 14, particella 61**, 5.490 m², bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 3,69, reddito agrario euro 0,28;
- **Foglio 14, particella 65**, 98.520 m², bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 66,15, reddito agrario euro 5,09;
- **Foglio 14, particella 66**, 1.180 m², bosco ceduo, classe 1, reddito dominicale euro 1,52, reddito agrario euro 0,18;
- **Foglio 14, particella 75**, 72.270 m², bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 48,52, reddito agrario euro 3,73;
- **Foglio 14, particella 79**, 82.360 m², bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 55,30, reddito agrario euro 4,25;
- **Foglio 14, particella 195** (ex 59), 7.672 m², seminativo, classe 4, reddito dominicale euro 11,89, reddito agrario euro 33,68;
- **Foglio 15, particella 153**, 109.720 m², bosco ceduo, classe 3, reddito dominicale euro 73,67, reddito agrario euro 5,67.

Notizie urbanistiche.

Le aree censite al: Foglio 14 Mappali 22 – 31 – 43 – 44 – 47 – 58 – 61 – 65 – 66 – 75 – 79 – 195 e al Foglio 15 Mappale 153, sono inserite nel P.R.G. vigente approvato e successive varianti approvate come:

- Zona agricola normale;
- Aree di particolare interesse paesaggistico ambientale;
- In parte Elementi di interesse storico – archeologico;
- In parte Attrezzature sportive/di interesse comune;
- In parte Elementi Morfologici:
 - Area calanchiva sub – calanchiva (aree a pericolosità geomorfologica molto elevata: aree calanchive e sub-calanchive – P.T.C.P.);
 - In parte movimenti gravitativi quiescenti (frana quiescente):
 - Frana quiescente interessata da parti di versante traslate in massa (aree a pericolosità geomorfologica moderata: Versanti interessati da scivolamenti planari o rotazionali in massa; Detrito di versante - P.T.C.P.);
 - Aree soggette a vincolo idrogeologico.

Tutte le prescrizioni urbanistiche per dette aree sono quelle contenute nelle N.T.A. vigenti di cui agli artt. 27-33bis, 33 quater, 33sexies, art 44, 46, 47 e art. II delle norme di adeguamento del P.A.I. (art. 21 e 22bis delle NTA del P.T.C.P.).

Stato di occupazione

Libero.

Servitù/vincoli

Nell'atto di provenienza del notaio Fernando Sozzi in data 11 dicembre 1982, rep. n. 6349/3239 sopra citato, viene indicato quanto segue, con rinvio al medesimo per altre specifiche eventualmente connesse ai beni oggetto di vendita:

8) *I signori M. B. e B. G. potranno liberamente godere tutto il bosco sito nel fondo in oggetto, di cui sono comproprietari, senza dover alcuna indennità al C.I.P.E., e senza che il C.I.P.E. possa limitare in alcun modo la libertà di sfruttamento purché ciò avvenga con tagli di piante non degradanti irreversibilmente il patrimonio boschivo e comunque secondo le norme forestali. E ciò da oggi e per tutto il tempo futuro in cui il "C.I.P.E." potrà, dopo aver ottenuto l'autorizzazione dell'Autorità competente, godere dello sfruttamento della cava di inerti, così come concesso in primo luogo, secondo quanto, appunto, stabilirà la competente autorità.*

9) *Al termine del godimento e dello sfruttamento della cava di pietra nera e non di altri inerti, da parte del "C.I.P.E.", o comunque dal giorno in cui ciò venisse formalmente negato o vietato dall'autorità competente, l'utilizzo di tutto il terreno, sia boschivo che agricolo, sarà fatto di comune accordo fra i comproprietari.*

10) *Qualsiasi altra attività, venga svolta dai comproprietari sul fondo in oggetto, escluse le cave di pietra nera e lo sfruttamento del bosco, come sopraindicato, dovrà essere concordata fra gli stessi.*

11) *Restando lo sfruttamento del bosco ai soli signori M. B. e B. G., per quanti interventi operassero gli stessi, resteranno a loro carico le conseguenze di detta attività, e ciò fino a che tale attività, non avvenga, poi, secondo quanto previsto, in comune con il "C.I.P.E." stesso.*

12) *I signori M. B. e B. G. concedono al "C.I.P.E." che accetta, a mezzo del suo Presidente, il più ampio diritto di transito, anche con rotabili, per accedere e recedere ai terreni per i quali è stato concesso il diritto di escavazione, attraverso i terreni oggetto del presente atto."*

ooo

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara fra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato dottor Mario Rossi il giorno 29 ottobre 2026 alle ore 15,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1- procedureconcorsuali@unaparma.it).



1) La vendita dei cespiti 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 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 incluse le servitù, 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 degli immobili ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze di misura 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 – 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) Gli immobili 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 all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/o catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

5) Il prezzo di vendita sarà libero, tuttavia, in caso di offerte di importo inferiore ad Euro 5.000 (cinquemila) la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione.

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro nei modi e nella misura di legge ed alle aliquote previste per la natura dei beni al momento del trasferimento.

6) Ogni offerente, 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 l'espletamento di tali finalità, tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,00) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) 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 e sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);

- **assegno circolare intestato a “Fallimento Consorzio CIPE”** della somma almeno pari 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. L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

7) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita (escluso il sabato).

8) L'offerta di acquisto non è efficace: se non è depositata nel termine stabilito; se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, pertanto, l'offerta non sarà valida se la cauzione sarà 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 valida e ritenuta congrua dalla Procedura**, si procederà ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

= **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**, vi si procederà partendo dall'offerta più alta che sia stata presentata, 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 (mille);

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

= **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.

10) 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 con decreto del Giudice delegato ai fallimenti.**

12) Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e/o dal Notaio delegato), 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 Consorzio CIPE", depositati presso lo studio del Curatore fallimentare. 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.

13) 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).

14) Tutte le spese inerenti la vendita, escluse quelle per la cancellazione dei gravami, che saranno a cura e carico della Procedura, e, in particolare, quelle di custodia, i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio delegato, saranno a carico degli aggiudicatari.

15) In ordine alle spese di vendita e passaggio di 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.

□ □ □

Quanto sopra con l'avvertimento che:

- **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 fallimentare dottor Andrea Silingardi, tel. 0521-239990; 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, 3 settembre 2026

Il Notaio delegato, dottor Mario Rossi

