

TRIBUNALE DI PARMA
CONCORDATO PREVENTIVO "GRANELLI COSTRUZIONI S.R.L." N. 5/2016
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta dottoressa Giuseppa Maria Pulvirenti, notaio in Parma, iscritto al Ruolo del Distretto Notarile di Parma, delegato dal giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 7 marzo 2020 alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe, rende noto che vengono posti in vendita i beni, di seguito descritti con le modalità in prosieguo meglio dettagliate:

LOTTO 4

Indirizzo

Comune di Salsomaggiore Terme, Località Scipione - Ponte Boselli

Diritto reale e immobile

La **piena proprietà** per l'intero del complesso di lotti con vialetti di accesso privati di forma irregolare e costituita da **appezzamenti di terreno** in parte pianeggiante ed in parte in declino, per un'estensione complessiva di circa 10024 mq..

Destinazione urbanistica ed usi ammessi

Il perito ha evidenziato che, mentre nel R.U.E. approvato con delibera C.C. 01/07/2005 (pianificazione scaduta) il lotto rientrava nel "Territorio Rurale" ai sensi del R.U.E. vigente, come "Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico" e "Centri abitati minori" (art. 7.4.1) di cui parte "Tessuto residenziale a manutenzione e completamento" e parte "Aree soggette a POC" (quindi urbanizzabile), allo stato, nel vigente strumento di pianificazione urbanistica P.U.G. 2024 l'ambito è in gran parte individuato come "**Territorio Rurale TR2 – Territorio ad elevato valore culturale ed ambientale**" disciplinato dall'art. 5.1.3 e solo per una piccola porzione (sedime interessato dai fabbricati ora demoliti) come "Territorio Urbanizzato" – "Tessuti prevalentemente residenziali" disciplinato dall'art.4.2.5. Nell'ambito rurale sono ammessi solamente interventi edilizi relativi agli usi appartenenti alla "funzione A" (agricola), con nuove costruzioni solo all'interno del centro aziendale. Di conseguenza le capacità edificatorie del lotto sono presumibilmente riconducibili ad un incerto recupero della volumetria degli edifici demoliti. Tale circostanza, in relazione all'incertezze dell'eventuale iter autorizzativo ed all'esiguo volume dei fabbricati demoliti, non è a giudizio del Perito, tale da modificare significativamente il valore dei terreni, la cui determinazione può quindi essere ricondotta alla stima di un terreno agricolo medio, in ambito collinare. Per un quadro di dettaglio delle destinazioni d'uso ammesse e per i numerosi vincoli gravanti, si veda il Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla perizia estimativa dell'Ing. Andrea Maggiorelli.

Estremi catastali

Il tutto individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme foglio 19:**

- **mappale 385**, LOCALITA' CENTRO DI SCIPIONE SNC, piano T, area urbana di mq. 38 (trentotto);

e al Catasto Terreni di Salsomaggiore Terme foglio 19:

- **mappale 374**, semin arbor cl. 2, ha 00.12.53, R.D. Euro 6,47 R.A. Euro 9,06;
- **mappale 375**, semin arbor cl. 2, ha 00.10.30, R.D. Euro 5,32 R.A. Euro 7,45;
- **mappale 390**, semin arbor cl. 1, ha 00.06.05, R.D. Euro 3,75 R.A. Euro 4,69;
- **mappale 391**, semin arbor cl. 1, ha 00.06.88, R.D. Euro 4,26 R.A. Euro 5,33;
- **mappale 392**, semin arbor cl. 1, ha 00.00.53, R.D. Euro 0,33 R.A. Euro 0,41;
- **mappale 393**, semin arbor cl. 1, ha 00.03.93, R.D. Euro 2,44 R.A. Euro 3,04;
- **mappale 394**, semin arbor cl. 1, ha 00.03.30, R.D. Euro 2,05 R.A. Euro 2,56;



- mappale 395, semin arbor cl. 1, ha 00.06.95, R.D. Euro 4,31 R.A. Euro 5,38;
- mappale 396, semin arbor cl. 1, ha 00.08.27, R.D. Euro 5,13 R.A. Euro 6,41;
- mappale 397, semin arbor cl. 1, ha 00.08.60, R.D. Euro 5,33 R.A. Euro 6,66;
- mappale 398, semin arbor cl. 2, ha 00.07.55, R.D. Euro 3,90 R.A. Euro 5,46;
- mappale 399, semin arbor cl. 2, ha 00.08.83, R.D. Euro 4,56 R.A. Euro 6,38;
- mappale 400, semin arbor cl. 2, ha 00.08.83, R.D. Euro 4,56 R.A. Euro 6,38;
- mappale 401, semin arbor cl. 2, ha 00.07.17, R.D. Euro 3,70 R.A. Euro 5,18
- mappale 405, semin arbor cl. 2, ha 00.00.52, R.D. Euro 0,27 R.A. Euro 0,38.

Confini

Il complesso di lotti confina in unico corpo con: strada vicinale, mappali 130, 129, 198, 2, 376, salvo altri e come meglio in fatto.

Convenzioni e servitù

Si segnala la convenzione urbanistica stipulata col Comune di Salsomaggiore con atto Dott. Fernando Sozzi del 16 ottobre 2010 rep. 52954 trascritto a Parma il giorno 11 novembre 2010 al n. 14656 RP, convenzione riguardante la tipologia degli immobili, le opere di urbanizzazione e le aree da cedere al Comune.

Stato di occupazione

Libero

□□□

LOTTO 5

Indirizzo

Comune di Salsomaggiore Terme, Località Scipione - Castello

Diritto reale e immobile

A) La piena proprietà per l'intero di fabbricato abitativo comprendente:

- porzione identificata con il sub. 1 del mappale 42, composta al piano terra da atrio, camera, cucina, bagno, deposito legna e ripostiglio ed al piano primo da tre camere e deposito legnaia;
- porzione identificata con il sub. 2 del mappale 42, composta al piano terra da sala, cucina, tre vani, bagno, lavanderia, ripostiglio, cantina e vano centrale termica; al piano primo da sette vani e servizi; da sette vani nel sottotetto; e cantina nell'interrato;
- area cortilizia e giardino comuni (sub. 3 del mappale 42).

Estremi catastali

Quanto sopra descritto figura individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme foglio 19:**

- mappale 42, sub. 1 LOCALITA' PASSERI n. 70, piano T-1, categoria A/3, classe 1, vani 6,5, Rendita Catastale Euro 486,76 (quattrocentottantasei virgola settantasei);
- mappale 42, sub. 2 LOCALITA' PASSERI n. 70, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 4, vani 19,5, Rendita Catastale Euro 3.021,27 (tremilaventuno virgola ventisette);
- mappale 42, sub. 3 LOCALITA' CENTRO DI SCIPIONE n. 70 n. 71, piano T, bene comune non censibile;

Confini

Gli immobili confinano in unico corpo con: mappali 344, 343, Strada Passeri, salvo altri e come meglio in fatto.

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

L'unità immobiliare è stata costruita sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi richiesti al/concessi dal Comune di Salsomaggiore Terme:

- DIA n. 182/2010 del 13/08/2010 “Restauro e risanamento conservativo di fabbricato residenziale ad uso abitativo con recupero del piano sottotetto per formazione di nuova unità abitativa”.

Si rende noto che:

- in data 6/09/2010 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni sospendendo i termini per l’inizio dei lavori;
- in data 29/03/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni inerente al progetto definitivo completo in merito agli standard a parcheggio;
- in data 20/06/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha chiesto integrazioni in merito alla pratica sismica sospendendo di fatto la validità del deposito;
- in data 06/10/2011 il Comune di Salsomaggiore Terme ha sospeso i lavori per mancanza di presentazione della documentazione richiesta in data 29/03/2011.

Difformità edilizie e catastali

Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, non sono state rilevate evidenti difformità, ad eccezione di alcune modifiche di pareti interne, aperture di vani tra stanze non segnalate nella DIA sopra menzionata.

B) La piena proprietà per l'intero di appezzamenti di terreno di varia natura posti in Salsomaggiore Terme;

Estremi catastali

censiti al Catasto Terreni di Salsomaggiore Terme foglio 19:

- **mappale 32**, seminativo cl. 4, ha 00.33.50, R.D. Euro 7,79 R.A. Euro 17,30;
- **mappale 40**, seminativo cl. 4, ha 00.59.00, R.D. Euro 13,71 R.A. Euro 30,47;
- **mappale 43**, seminativo cl. 4, ha 00.28.20, R.D. Euro 6,55 R.A. Euro 14,56;
- **mappale 69**, seminativo cl. 2, ha 01.83.20, R.D. Euro 94,61 R.A. Euro 132,46;
- **mappale 112**, vigneto cl. 2, ha 00.19.40, R.D. Euro 14,03 R.A. Euro 8,02;
- **mappale 113**, bosco ceduo cl. 3, ha 00.16.80, R.D. Euro 1,30 R.A. Euro 0,09;
- **mappale 114**, seminativo cl. 3, ha 00.25.70, R.D. Euro 9,29 R.A. Euro 15,93;
- **mappale 115**, semin arbor cl. 3, ha 00.90.80, R.D. Euro 32,83 R.A. Euro 56,27;
- **mappale 116**, semin arbor cl. 2, ha 01.97.60, R.D. Euro 102,05 R.A. Euro 142,87;
- **mappale 178**, seminativo cl. 4, ha 00.01.70, R.D. Euro 0,40 R.A. Euro 0,88;
- **mappale 343**, semin arbor cl. 4, ha 00.60.94, R.D. Euro 15,74 R.A. Euro 31,47;
- **mappale 344**, semin arbor cl. 4, ha 00.18.16, R.D. Euro 4,69 R.A. Euro 9,38.

Confini

il mappale 32 confina con i mappali 30, 31, 110, 177;

il mappale 40 confina con i mappali 30, 127, 114, 113, 112;

il mappale 43 confina con i mappali 34, 389, 44;

il mappale 69 confina con i mappali 344, 116;

i mappali 112, 113, 114, 115, 116, 343, 344 confinano nell'insieme con: strada comunale, mappali 147, 40, 42;

il mappale 178 confina con mappali 177, 34, 33.

Salvo altri e come meglio in fatto.

Convenzioni e servitù

Si segnala che con atto Dott. Giuseppe Sozzi del 19 giugno 1970 rep. 38458, registrato a Fidenza il 6 luglio 1970 al n. 1001 vol.143 trascritto a Parma il 9 luglio 1970 al n. 4974 RP è stato costituito a favore del mappale 37/B diritto di transito a piedi e con mezzi su ruote per un tratto di ml. 180 misurati a partire dal bordo del fosso stradale sulla carraia del podere Simonia che si diparte dalla strada per



Vigoleno e corre lungo uno dei confini dei due fondi a condizione che non venga in alcun modo intralciato l'uso della carraia da parte del proprietario e/o utilizzatore del mappale 37/B, restando comune l'onere per la manutenzione della carraia e del ponticello d'ingresso dalla strada di Vigoleno.

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 dott.ssa Giuseppa Maria Pulvirenti il giorno 23 giugno 2026 alle ore 12,30 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. 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 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, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti; 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/ catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

5) Il prezzo di vendita sarà:

Lotto n. 4 Euro 40.000 (quarantamila);

Lotto n. 5 Euro 313.000 (trecentotredicimila);

sono ritenute ammissibili offerte inferiori di non oltre il 25% rispetto al prezzo base.

La vendita sarà soggetta:

- ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) nei modi e nella misura di legge ed alle aliquote previste dalla legge al momento di trasferimento del bene.

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 "Concordato preventivo Granelli Costruzioni Srl" 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 di necessità il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** che gli conferisce i poteri; 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.

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 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; oppure ove l'offerta sia inferiore di oltre il 25% rispetto il prezzo sopra determinato.

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% rispetto al prezzo-base sopra indicato** il Liquidatore deciderà se accettarla o meno e procedere con l'aggiudicazione provvisoria del bene;

= 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 non potrà essere inferiore ad euro 5.000,00 (cinquemila/00);

- 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 60 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato preventivo Granelli Costruzioni Srl", depositati presso lo studio del Liquidatore giudiziale. 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 indistintamente le spese inerenti la vendita, il passaggio di proprietà, la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni saranno a cura e carico degli aggiudicatari, nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio delegato.

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 Liquidatore giudiziale 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 dottor Andrea Foschi, con Studio in Parma, P.le S. Lorenzo 1/1 - tel. 0521-236502; 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. 0521-776662.

Parma 8 maggio 2026

Il notaio Giuseppa Maria Pulvirenti

Giuseppa Maria Pulvirenti

