

TRIBUNALE DI PARMA

FALLIMENTO IL FORNO DI FONTANELLATO DI CAPITANIO MARIO N. 39/2018

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Cecilia Renzulli, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Curatore fallimentare dottor Luca Armani, in forza dell'integrazione al programma di liquidazione del quale sono stati autorizzati gli atti conformi dal Giudice delegato dottoressa Angela Casalini il 20 gennaio 2026, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni di seguito descritti al **lotto 1, per Euro 162.000 (centosessantaduemila)** con un deposito cauzionale pari al 10% del prezzo offerto;
- il Curatore ha deciso di porre in vendita il lotto uno con la base d'asta pari all'importo suddetto e con ammissioni di diritto all'eventuale gara dell'offerente in atti;
- vengono pertanto posti in vendita i seguenti beni alle condizioni meglio in prosieguo riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Indirizzo

Comune di Parma (PR), località Alberi, via Monte Sillara n. 3

Diritto reale e descrizione immobile

La piena ed intera proprietà, di unità immobiliari facenti parte di fabbricato condominiale e, precisamente:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato, composto da ingresso, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi, con annessa cantina posta al piano seminterrato;
- autorimessa posta al piano seminterrato

Dati Catastali

L'appartamento risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, alla sezione 6, **foglio 11, particella 74, subalterno 1**, zona censuaria 6, categoria A/2, classe 2, piano S1-T, vani 6, superficie catastale 114 metri quadrati, rendita catastale euro 557,77.

L'autorimessa risulta censita al **Catasto Fabbricati del Comune di Parma**, alla sezione 6, **foglio 11, particella 74, subalterno 12**, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 2, piano S1, metri quadrati 17, superficie catastale 19 metri quadrati, rendita catastale euro 50,92;

Confini

L'appartamento confina da nord in senso orario con unità abitativa di ragioni di terzi e vano scala comune, e su tre lati con area cortilizia comune.

La cantina confina da nord in senso orario con corridoio cantine, cantina di ragioni di terzi, terrapieno e con cantina di ragioni di terzi.

L'autorimessa confina da nord in senso orario con autorimesse di ragioni di terzi e con area cortilizia comune.

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

Gli immobili in vendita sono stati edificati successivamente al 1° settembre 1967 in forza dei seguenti titoli richiesti al/assentiti dal Comune di Parma:

- Licenza Edilizia n. 708, rilasciata in data 14 dicembre 1976 e variante n. 295, rilasciata il 24 aprile 1978;
- Certificato di abitabilità n. 97/C, rilasciato in data 7 settembre 1978;
- Concessione Edilizia per installazione controinfissi n. di prot. 498 del 25 maggio 1985.

Stato

Libero da persone. Gli arredi ancora presenti saranno rimossi a cura e spese della procedura entro l'atto di trasferimento.

Cecilia Renzulli 1

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 dottoressa Cecilia Renzulli, il giorno 26 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 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. Gli immobili 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. 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 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 1, Euro 162.000 (centosessantaduemila).

Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base sopra riportato.

6. La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro ed alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di 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 questa finalità, tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato e sui siti www.unaparma.it e 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 e sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);
 - **assegno circolare intestato** a "*Fall. Il Forno di Fontanellato di Capitano M.*" 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 (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.

Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale precedente alla vendita, escluso il sabato (ultimo giorno utile per il deposito, **25.06.26**).

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 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:

nel caso in cui unica offerta pervenuta resti quella già depositata dall'offerente in atti si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

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.;

- l'offerente in atti è ammesso di diritto alla partecipazione;

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000 (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.

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 atto notarile e la cancellazione dei gravami 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 (la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato che curerà anche gli adempimenti

successivi).

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 dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), 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 "*Fall. Il Forno di Fontanellato di Capitano M.*", 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.
13. I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo 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 cpc, 176 e 177 att cpc).
15. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (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 (le tariffe vigenti che saranno applicate, in base al prezzo di aggiudicazione, sono richiedibili ad UNA ed IVG per la consultazione); la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.
16. 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 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 dottor Luca Armani con studio in Parma (PR) via Rapallo 2/d tel. 0521-292616; 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 18 maggio 2026.

Il notaio dottoressa Cecilia Renzulli

