

TRIBUNALE DI PARMA

Procedura di Liquidazione del patrimonio ex art. 14-ter e ss. L. n. 3 del 2012 e ss. mm. Decreti nn. 11 e 12 del 2018

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto Avv. **Pietro D'Alessandro**, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile del distretto di Parma,

delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal **Liquidatore dottor Giovanni Marchesini**,

con istanza autorizzata dal **Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi** in data 14 aprile 2024,

rende noto che viene posto in vendita il bene di seguito descritto alle condizioni in prosieguo riportate;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Indirizzo: **Comune di Reggio Emilia, località Gavasseto, Via Francisco Ferrer n.**

3

Diritto reale e immobile: **La piena proprietà** sulle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato trifamiliare ivi posto costituito da abitazione trifamiliare composta da fabbricato principale abitativo con circostante area cortilizia comune e tre fabbricatelli, staccati dal corpo principale, e precisamente:

--- **appartamento** di civile abitazione, posto al piano terreno, composto da soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno, cantina, due camere;

--- **autorimessa**, posta al piano terreno, in fabbricatello insistente sull'area cortilizia comune e staccato dal corpo principale

censite le porzioni immobiliari sopra descritte,

nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio nell'Emilia al **foglio 255**,

particella 44, subalterno 7, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza mq. 114, superficie catastale totale mq. 88, rendita € 449,32, Via Francisco Ferrer n. 3, piano terreno;

particella n. 185, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 15, superficie catastale totale mq. 15, rendita € 49,17, Via Francisco Ferrer n. 3, piano terreno;



confinanti:

l'appartamento al piano terreno (Particella n. 44 sub. 7), confina: a nord, in diversi salti, con il portico comune, con il vano scale comune, con il vano centrale termica comune e con l'area cortiliva comune Particella n. 44; ad est, in due salti, con l'area cortiliva comune Particella n. 44; a sud, in due salti, con l'area cortiliva comune Particella n. 44 e subalterno di altra proprietà; ad ovest, in diversi salti, con il portico comune, con il vano scale comune, con il vano centrale termica comune e con l'area cortiliva comune Particella n. 44;

l'autorimessa Particella n. 185, confina: a nord, ad est e a sud, con area cortiliva comune Particella n. 44; ad ovest, con ragioni dei Comproprietari (Particella 184 sub. 2).

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

e delle altre normative edilizie.

L'edificio del quale fanno parte gli immobili in vendita e sopra descritti è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 2300/1971 rilasciata in data 16 aprile 1971 (con conseguente rilascio del Certificato di abitabilità in data 11 febbraio 1973 n. 24151/1972).

Successivamente, nell'edificio, sono state eseguite opere per le quali sono stati rilasciati e/o acquisti dal Comune di Reggio Emilia i seguenti provvedimenti e/o titoli:

. concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 9 febbraio 1990 n. 9108/86 (a seguito della domanda di condono presentata in data 28 marzo 1986 n. 3156 P.S. (con conseguente rilascio della Autorizzazione di abitabilità in data 18 maggio 1992 n. 9108/86);

. concessione edilizia in sanatoria rilasciata in data 9 novembre 1992 n. 9664/86 (a seguito della domanda di condono presentata in data 31 maggio 1986 n. 5664 P.S. (con conseguente rilascio della Autorizzazione di abitabilità in data 16 dicembre 1992 n. 9664/86);

. concessione Edilizia rilasciata in data 6 novembre 1992 n. 20822/92 e successiva concessione Edilizia in variante rilasciata in data 16 dicembre 1994 n. 35027/94 (abitabilità rilasciata per silenzio assenso in data 5 settembre 2001);

. Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria presentata in data 2 maggio 2023 prot. n. 2023/113864 (pratica validata per silenzio assenso poiché non rigettata).

Difformità edilizie e catastali

Il perito ha ciò riportato nella perizia di stima acquisita agli atti della procedura:

"Paragonando le planimetrie catastali dell'appartamento e dell'autorimessa, con lo stato di fatto reale dei luoghi alla data della presente, si riscontra una sostanziale coincidenza. Eventuali modeste discrasie (spalline, sguindi, ecc.), non incidono sul calcolo della rendita catastale. Si evidenzia una leggera discrasia nella mappa catastale, relativa alla posizione delle particelle n. 184 e 185 rispetto all'abitazione particella n. 44, dovuta, con tutta probabilità, ad un errore nell'inserimento in mappa, ininfluenza ai fini della commerciabilità.

Vincoli e servitù

Non si sono riscontrati vincoli o servitù.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla proprietaria debitrice e sarà liberato alla stipula dell'atto definitivo di compravendita in favore dell'aggiudicatario, a cura della procedura.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Si procederà alla vendita senza incanto del diritto sopra indicato con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio delegato Avv. Pietro D'Alessandro il giorno 17 (diciassette) settembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 16.00 presso lo studio del suddetto Notaio Pietro D'Alessandro sito in Parma, Viale Solferino n. 28, piano secondo (e-mail: dalessandro@devnotaiassociati.dev).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

A) Il sistema della vendita sarà quello della "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.

B) I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri, con esonero della 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. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita è di natura coattiva. Gli immobili saranno trasferiti liberi da ipoteche, salvo vincoli e i gravami tutti esistenti.



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.

C) Il **prezzo base** di vendita è di **euro 90.000,00 (novantamila/00) oltre imposte e spese.**

La vendita è soggetta ad Imposta di Registro nonché alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

Sono ammesse offerte pari almeno al 75% (settantacinque per cento) del detto prezzo base.

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

E) Ogni offerente dovrà depositare, presso lo studio del Notaio delegato Pietro D'Alessandro, sito in Parma, Viale Solferino n. 28, **entro le ore 12.00 del giorno precedente alla vendita**, una busta chiusa contenente:

- **offerta irrevocabile di acquisto** su modulo prestampato predisposto dal Notaio delegato (il modulo è disponibile presso lo studio del Notaio delegato in Parma, Viale Solferino n. 28, piano secondo - che è aperto al pubblico dalle ore 9.00 alle ore 18.30 con orario continuato, tutti i giorni non festivi, **con esclusione del sabato**, e sul sito www.ivgparma.it), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, con indicazione del prezzo offerto;

- **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Proc. Liq. Patrimonio Pagliani Maurizio Costi Giuliana**" della somma almeno pari almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);

F) 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, ove occorra per accertare i poteri conferiti, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** da cui risulti tale conferimento; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente potrà 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.

G) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore al prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto concretamente.

H) La vendita sarà così disciplinata:

- nel caso di unica offerta ricevuta, si procederà ad aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'unico offerente;
- in caso di pluralità di offerte:
si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente;
- 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/00).

I) Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, 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 "**Proc. Liq. Patrimonio Pagliani Maurizio Costi Giuliana**", secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore 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.

J) I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

K) 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).

L) Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile del notaio delegato alla vendita, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario.

M) Tutte le spese inerenti la vendita saranno poste a carico dell'acquirente.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore dottor



Giovanni Marchesini, con studio in Parma, Via Linati n. 7, tel. 0521/208491, indirizzo e-mail: giovannimarchesini@studioapz.it.

Parma, 21 giugno 2024

Il notaio, Avv. Pietro D'Alessandro



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pietro D'Alessandro". The signature is fluid and cursive, with a large loop at the end.

