

TRIBUNALE DI PARMA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 123/2022 R.G. ESECUZIONI
Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta dottoressa **Beatrice Rizzolatti, notaio in Fornovo di Taro**, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Giudice dell'Esecuzione Dott. Salvatore Di Carluccio in data 6 ottobre 2023 e successivi provvedimenti in data 14 novembre 2023 e in data 10 aprile 2024 alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, rende noto quanto segue.
Sono stati posti in vendita i seguenti immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto n. 1

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso ufficio, posto al piano secondo, composto da due vani, disimpegno, bagno e loggia;

con le seguenti pertinenze:

- cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio;
- autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricatello destinato ad autorimesse.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superfici

Appartamento e cantina mq. 62 circa

Autorimessa a corpo mq. 17 circa

Confini:

L'appartamento confina: a nord a prospetto con area cortilizia comune; a est a prospetto con area di cui alla particella 456 sub. 4; a sud con vano scala comune e con appartamento di cui alla particella 456 sub. 14; a ovest con appartamento di cui alla particella 456 sub. 14.

La cantina confina: a nord con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 30; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 18; a sud con corridoio comune; a ovest con area cortilizia comune.

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 7; a est con area cortilizia comune; a sud con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 9; a ovest con terrapieno.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 13, piano 2-S1, z.c. 1, categoria A/10, classe 1, vani 3, sup. cat. mq. 57, rendita Euro 647,64;

particella 458, subalterno 8, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, sup. cat. mq. 16, rendita Euro 54,23.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante al PdC n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Successivamente sono state presentate pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto



sono:

- per l'ufficio: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2228/2018 (rappresentata successivamente al rilascio agibilità e pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per la cantina: S.C.I.A. n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: S.C.I.A. n. 2929/2014.

Per l'appartamento è stata rilasciata abitabilità n. 627/2016 (fine lavori dichiarata 6 novembre 2014). Per l'autorimessa si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo; occorrerà presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): l'ufficio con cantina risulta conforme sia alla planimetria catastale che ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti; l'autorimessa non è conforme a seguito di una differente dimensione della lunghezza del locale in virtù della posizione dal serramento basculante che si trova ad essere sul filo esterno del pilastro. Si segnala nuovamente che, per quanto riguarda l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 2

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento attualmente destinato ad abitazione (*si vedano le osservazioni di cui oltre*), posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e loggia; con le seguenti pertinenze:

- cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio;
- autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricello destinato ad autorimesse.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e soggette alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152, oltre indicata.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 60 circa

Autorimessa a corpo mq. 17 circa

Confini:

L'appartamento confina: a nord a prospetto con area cortilizia comune; a est a prospetto con area di cui alla particella 456 sub. 4; a sud con vano scala comune e con appartamento di cui alla particella 456 sub. 43; a ovest con appartamento di cui alla particella 456 sub. 43.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 43; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 20; a ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 5.



L'autorimessa confina: a nord con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 3; a est con area cortilizia comune; a sud con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 5; a ovest con terrapieno.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 42, piano 1-S1, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, vani 3 sup. cat. mq. 58, rendita Euro 336,21;

particella 458, subalterno 4, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, sup. cat. mq. 16, rendita Euro 54,23.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

In seguito è stata presentata pratica C.I.L.A. fasc. 2228/2018 (fine lavori dichiarata 10 ottobre 2018) per cambio d'uso senza opere da ufficio ad abitazione.

Ultima rappresentazione grafica dello stato legittimato:

- per l'abitazione: planimetria agli atti del Comune C.I.L.A. fasc. 2228/2018;
- per la cantina: S.C.I.A. n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: S.C.I.A. n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo; occorrerà presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): l'appartamento non risulta conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per via di un inspessimento di parte della parete che divide il soggiorno dalla zona notte; l'autorimessa non è conforme a seguito di una differente dimensione della lunghezza del locale in virtù della posizione dal serramento basculante che si trova ad essere sul filo esterno del pilastro.

Si segnala nuovamente che, per quanto riguarda sia l'appartamento che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Indicazioni contrastanti sub. 48 ex sub. 8 anziché sub. 42 del mappale 456

All'interno della convenzione del Notaio Spotti del 9 agosto 2018 rep. n.1152, oltre citata, è emersa una errata indicazione del subalterno 48 (ex 8), indicato nel medesimo modo anche nella delibera di Giunta Comunale n. 285/2018 del 31 luglio 2018 allegata alla convenzione. Si presuppone che si faccia riferimento al sub. 42 in quanto non esiste il sub. 48 del mappale 456 e inoltre il sub. 42 è stato generato dalla soppressione del sub. 8. A giudizio del perito trattasi di un mero errore di trascrizione.

Convenzione

Con Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152 (registrata a Parma il 10 agosto 2018 al n. 12500 e trascritta a Parma in pari data al n. 11618 reg. part.) tra il Comune di Parma e la Società esecutata, in applicazione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2016 del 12 luglio 2016 (avente durata di anni 20 dalla data di stipula), viene consentito alla Società esecutata di convertire n. 4 unità immobiliari, destinate ad ufficio, in



abitazioni, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 001 fg. 6 mapp. 456 subb. 3, 11, 16 e 48 ex 8 (con la precisazione di cui sopra). La Convenzione stabilisce inoltre vincoli relativi ai requisiti soggettivi e al prezzo di cessione; detti vincoli non trovano applicazione nella presente procedura esecutiva, mentre potrebbero trovare applicazione in caso di vendita successiva.

La pratica edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto della convenzione di cui sopra è la CILA n. 2228/2018 prot. 154728 del 21 luglio 2018, della quale è stata dichiarata fine lavori il 10 ottobre 2018. I tecnici deputati al rilascio delle certificazioni di conformità edilizia ed abitabilità del Comune di Parma, interpellati dal perito, hanno comunicato verbalmente che le unità immobiliari di cui sopra sono da considerarsi come aventi la destinazione d'uso ottenuta con CILA (questa efficace), ovvero ad abitazione.

Conclusioni: va presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) per i subb. 3 e 48 ex 8 (con la precisazione di cui sopra per indicazione subb. 42 o 48 ex 8), per titoli abilitativi originari decaduti.

Visto quanto sopra riportato e considerato che la Società costruttrice esecutata è ora fallita, potrebbe presumibilmente ritenersi decaduta la convenzione. Ciò significa dover ricondurre tutte le unità immobiliari oggetto di convenzione alla situazione originaria ovvero ritornare ad essere uffici, oppure potrebbe essere necessario un loro nuovo riconvenzionamento.

Stato di occupazione:

Occupato da terzo privo di titolo.

* * *

Lotto n. 3

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento attualmente destinato ad abitazione (*si vedano le osservazioni di cui oltre*), posto al piano primo, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e loggia; con le seguenti pertinenze:

- cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio;
- autorimessa posta al piano seminterrato del fabbricello destinato ad autorimesse.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e soggette alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 26 febbraio 2020 rep. n. 1892, oltre indicata.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 77 circa

Autorimessa a corpo mq. 18 circa

Confini:

L'appartamento confina: a nord e ovest con area cortilizia comune a prospetto; a est con appartamento di cui alla particella 456 sub. 42 e vano scala comune; a sud con appartamento di cui alla particella 456 sub. 5.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 45; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 20; a ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 42.

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 1; a est con area cortilizia comune; a sud con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 3; a ovest con terrapieno.

Estremi catastali:



Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 43, piano 1-S1, z.c. 1, categoria A/2, classe 3, vani 4 sup. cat. mq. 72, rendita Euro 448,28 (D.M.701/94);

particella 458, subalterno 2, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14 sup.cat. mq. 17, rendita Euro 54,23.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

In seguito in data 8 agosto 2019 è stata presentata pratica C.I.L.A. fasc. 2273/2018 prot. n. 151409 (fine lavori dichiarata 30 luglio 2020) per cambio destinazione d'uso da ufficio ad abitazione.

Ultima rappresentazione grafica dello stato legittimato:

- per l'abitazione: planimetria agli atti del Comune C.I.L.A. fasc. 2273/2019
- per la cantina: S.C.I.A. n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: S.C.I.A. n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo; occorrerà presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): l'appartamento non risulta conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per via della mancanza di una spalletta muraria che sarebbe dovuta essere realizzata vicino alla porta d'ingresso; l'autorimessa non è conforme a seguito di una differente dimensione della lunghezza del locale in virtù della posizione dal serramento basculante che si trova ad essere sul filo esterno del pilastro.

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda sia l'appartamento che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Convenzione

Con Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 26 febbraio 2020 rep. n. 1.892 (trascritta a Parma il 9 marzo 2020 al n. 3266 reg. part.) tra il Comune di Parma e la Società esecutata, in applicazione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2016 del 12 luglio 2016 (avente durata di anni 20 dalla data di stipula), è stato consentito alla Società esecutata di convertire n. 1 unità immobiliare, destinata ad ufficio, in abitazione identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 001 fg. 6 mapp. 456 sub. 43 (ex sub. 9); a detta unità è annessa l'autorimessa identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 001 fg. 6 mapp. 458 sub. 2. La Convenzione stabilisce inoltre vincoli relativi ai requisiti soggettivi e al prezzo di cessione; detti vincoli non trovano applicazione nella presente procedura esecutiva, mentre potrebbero trovare applicazione in caso di vendita successiva.

La pratica edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare relativa al sub. 43 (ex sub. 9), oggetto della convenzione del 2020 di cui sopra, è la CILA n. 2273/2019 prot. 151409 del giorno 8 agosto 2019, della quale è stata dichiarata fine lavori il 30 luglio 2020. I tecnici deputati al rilascio delle certificazioni di conformità edilizia ed abitabilità del Comune di Parma, interpellati dal perito, hanno comunicato verbalmente che l'unità immobiliare sub. 43 (ex sub. 9), è



da considerarsi come avente la destinazione d'uso ottenuta con CILA (questa efficace), ovvero ad abitazione.

Conclusioni: va presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) sia per il sub. 43 (abitazione), sia per il sub. 2 (autorimessa), per titoli abilitativi originari decaduti.

Visto quanto sopra riportato e considerato che la Società costruttrice eseguita è ora fallita, potrebbe presumibilmente ritenersi decaduta la convenzione. Ciò significa dover ricondurre tutte le unità immobiliari oggetto di convenzione alla situazione originaria ovvero ritornare ad essere uffici, oppure potrebbe essere necessario un loro nuovo riconvenzionamento.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 4

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso ufficio, posto al piano terreno, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da due vani, disimpegno, bagno, due logge e giardino in uso individuale (come regolamentato nel primo rogito costitutivo del Condominio, stipulato con atto del notaio Rosalia Brascio in data 17 settembre 2014 rep. n. 20243, registrato a Parma il 23 settembre 2014 al n. 11986 e trascritto a Parma il 24 settembre 2014 al n. 11622 reg. part.).

con cantina e autorimessa di pertinenza, poste al piano seminterrato del medesimo edificio.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Si evidenzia altresì:

= che, in base al titolo sopra richiamato costitutivo del condominio all'unità immobiliare ad uso ufficio sopra descritta compete il diritto all'uso individuale (nel titolo denominato "uso esclusivo") sul giardino, come già innanzi precisato;

= che su tale tipologia di fattispecie si è pronunciata la Cassazione S.U. n. 28972/2020 che ha enunciato il seguente principio di diritto: *"la pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale d'uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'articolo 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi"*, facendo tuttavia salve le ipotesi di uso paritario frazionato - o turnario - da parte dei condomini e precisando altresì che, a seconda dei casi, occorre comunque verificare se le parti non abbiano in realtà inteso, al di là delle espressioni utilizzate, cedere ed attribuire la proprietà.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 84 circa

Giardino mq. 12 circa (sup. lorda mq. 122 circa)

Autorimessa a corpo mq. 24 circa

Confini:

L'appartamento con giardino confina: a nord con parti comuni; a est con parti comuni e con appartamento di cui alla particella 456 sub. 2; a sud con particella 20; a ovest con particella 458 di Catasto Terreni e Catasto Fabbricati.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con parti comuni; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 20; a ovest con ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 3.



L'autorimessa confina: a nord e est con area cortilizia comune; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 24; a ovest con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 26.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 1, piano T-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 25, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, sup. cat. mq. 24, rendita Euro 85,22.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Successivamente sono state presentate pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per l'ufficio: planimetria agli atti del Comune C.I.L.A. fasc. 2228/2018 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per la cantina: S.C.I.A. n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: S.C.I.A. n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo; occorrerà presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno, in quanto l'unità immobiliare, che presenta destinazione d'uso a ufficio, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

L'autorimessa non è conforme alla planimetria catastale per via dell'altezza indicata, ma è conforme ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda sia l'ufficio che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 5

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:



appartamento ad uso abitazione, posto al piano terreno, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera, loggia e giardino in uso individuale (come regolamentato nel primo rogito costitutivo del Condominio, stipulato con atto del notaio Rosalia Brascio in data 17 settembre 2014 rep. n. 20243, registrato a Parma il 23 settembre 2014 al n. 11986 e trascritto a Parma il 24 settembre 2014 al n. 11622 reg. part.).

con cantina e autorimessa di pertinenza, poste al piano seminterrato del medesimo edificio.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e soggette alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152, oltre indicata.

Si evidenzia altresì:

= che, in base al titolo sopra richiamato costitutivo del condominio all'unità immobiliare ad uso ufficio sopra descritta compete il diritto all'uso individuale (nel titolo denominato "uso esclusivo") sul giardino, come già innanzi precisato;

= che su tale tipologia di fattispecie si è pronunciata la Cassazione S.U. n. 28972/2020 che ha enunciato il seguente principio di diritto: *"la pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale d'uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'articolo 1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del numerus clausus dei diritti reali e della tipicità di essi"*, facendo tuttavia salve le ipotesi di uso paritario frazionato - o turnario - da parte dei condomini e precisando altresì che, a seconda dei casi, occorre comunque verificare se le parti non abbiano in realtà inteso, al di là delle espressioni utilizzate, cedere ed attribuire la proprietà.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 74 circa

Giardino mq. 3 circa (sup. lorda mq. 30 circa)

Autorimessa a corpo mq. 22 circa

Confini:

L'appartamento con giardino confina: a nord e ovest con vano scala comune e con area di cui alla particella 456 sub. 4; a est con parti comuni; a sud con appartamento di cui alla particella 456 sub. 2.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 1; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 20; a ovest con ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 45.

L'autorimessa confina: a nord con area cortilizia comune; a est con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 25; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 24; a ovest con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 27.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 3, piano T-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 26, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 22, sup. cat. mq. 23, rendita Euro 85,22.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:



- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

In seguito è stata presentata pratica CILA fasc. 2228/2018 (fine lavori dichiarata 10 ottobre 2018) per cambio d'uso senza opere da ufficio ad abitazione.

Ultima rappresentazione grafica dello stato legittimato :

- per l'abitazione: CILA fasc. 2228/2018;
- per la cantina: SCIA n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PdC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad abitazione, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

L'autorimessa non è conforme alla planimetria catastale per via dell'altezza indicata, ma è conforme ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda sia l'abitazione che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Convenzione

Con Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152 (registrata a Parma il 10 agosto 2018 al n. 12500 e trascritta a Parma in pari data al n. 11618 reg. part.) tra il Comune di Parma e la Società esecutata, in applicazione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2016 del 12 luglio 2016 (avente durata di anni 20 dalla data di stipula), viene consentito alla Società esecutata di convertire n. 4 unità immobiliari, destinate ad ufficio, in abitazioni, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 001 fg. 6 mapp. 456 subb. 3, 11, 16 e 48 ex 8. La Convenzione stabilisce inoltre vincoli relativi ai requisiti soggettivi e al prezzo di cessione; detti vincoli non trovano applicazione nella presente procedura esecutiva, mentre potrebbero trovare applicazione in caso di vendita successiva.

La pratica edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto della convenzione di cui sopra è la CILA n. 2228/2018 prot. 154728 del 21 luglio 2018, della quale è stata dichiarata la fine lavori il 10 ottobre 2018. I tecnici deputati al rilascio delle certificazioni di conformità edilizia ed abitabilità del Comune di Parma, interpellati dal perito, hanno comunicato verbalmente che le unità immobiliari di cui sopra sono da considerarsi come aventi la destinazione d'uso ottenuta con CILA (questa efficace), ovvero ad abitazione.

Conclusioni: va presentata la Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e Agibilità (SCCEA) per i subb. 3 e 48 ex 8, per titoli abilitativi originari decaduti.

Visto quanto sopra riportato e considerato che la Società costruttrice esecutata è ora fallita, potrebbe presumibilmente ritenersi decaduta la convenzione. Ciò significa dover ricondurre tutte le unità immobiliari oggetto di convenzione alla situazione originaria ovvero ritornare



ad essere uffici, oppure potrebbe essere necessario un loro nuovo riconvenzionamento.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 6

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da ingresso, tre vani, disimpegno, archivio, bagno e due logge,

con cantina e autorimessa di pertinenza, poste al piano seminterrato del medesimo edificio.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 125 circa

Autorimessa a corpo mq. 26 circa

Confini:

L'appartamento confina: a nord con vano scala comune e con area cortilizia comune a prospetto; a est con area cortilizia comune a prospetto; a sud con area cortilizia comune a prospetto e con appartamento di cui alla particella 456 sub. 44; a ovest con appartamento di cui alla particella 456 sub. 44 e con vano scala comune.

La cantina confina: a nord con cantina di cui alla particella 456 sub. 10; a est con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 22; a sud con cantina di cui alla particella 456 sub. 14; a ovest con corridoio comune.

L'autorimessa confina: a nord con area cortilizia comune; a est con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 26; a sud con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 24; a ovest con vano comune di cui alla particella 456 sub. 39 e con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 28.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 7, piano 1-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 27, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 24 sup. cat. mq. 27, rendita Euro 92,96.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Sono state presentate successivamente pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per l'ufficio: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2273/2019 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per la cantina: SCIA n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.



Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad ufficio, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

L'autorimessa non è conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per via dell'indicazione dell'altezza del locale e per la spalletta maggiormente pronunciata posta nell'angolo sud-ovest.

Si segnala nuovamente che, per quanto riguarda sia l'ufficio che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 7

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso ufficio, posto al piano secondo, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da ingresso, due vani, disimpegno, bagno e loggia, con posto auto scoperto di pertinenza posto al piano seminterrato nell'area cortilizia comune.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento mq. 71 circa

Posto auto a corpo mq. 12,50

Confini:

L'ufficio confina: a nord con vano scala comune e con area cortilizia comune a prospetto; a est con area cortilizia comune a prospetto; a sud con appartamento di cui alla particella 456 sub. 45; a ovest con vano scala comune.

Il posto auto confina: a nord con posto auto di cui alla particella 456 sub. 32; a est e ovest con area cortilizia comune; a sud con posto auto di cui alla particella 456 sub. 34.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 12, piano 2-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 33, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 12, rendita Euro 92,96.



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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Sono state presentate successivamente pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per l'ufficio: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2228/2018 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad ufficio, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda l'ufficio, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Il posto auto è conforme sia alla planimetria catastale sia ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Il perito rileva inoltre che, nella visura catastale dell'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 6 mappale 456 subalterno 12, è presente l'indicazione del "piano secondo+S1", ma non è presente il subalterno corrispondente alla cantina per questa unità immobiliare.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 8

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso abitazione, posto al piano terzo, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e due logge,

con porzione posta al piano quarto/sottotetto (che sarà collegata all'appartamento tramite scala



interna, al momento non ancora realizzata), con due balconi, e con le seguenti pertinenze:

- cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio;
- posto auto scoperto posto al piano seminterrato nell'area cortilizia comune.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento, sottotetto e cantina mq. 129 circa

Posto auto a corpo mq. 12,50

Confini:

L'appartamento confina: a nord con appartamento di cui alla particella 456 sub. 19; a est con vano scala comune e con appartamento di cui alla particella 456 sub. 16; a sud e ovest con area cortilizia comune a prospetto.

Il sottotetto confina: a nord con sottotetto di cui alla particella 456 sub. 19; a est con sottotetto di cui alla particella 456 sub. 17; a sud e ovest con area cortilizia comune a prospetto.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 17; a sud con terrapieno; a ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 16.

Il posto auto confina: a nord con posto auto di cui alla particella 456 sub. 33; a est e ovest con area cortilizia comune; a sud con posto auto di cui alla particella 456 sub. 35.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 15, piano 3-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 34, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12 sup. cat. mq. 12, rendita Euro 92,96.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Sono state presentate successivamente pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per l'abitazione: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2228/2018 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per la cantina: SCIA n. 2929/2014;
- per il piano quarto/sottotetto: SCIA n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad abitazione, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti



la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".
Si segnala nuovamente che, per quanto riguarda l'abitazione con la sua appendice al piano sottotetto, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Il posto auto è conforme sia alla planimetria catastale sia ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 9

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso abitazione, posto al piano terzo, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e loggia,

con porzione posta al piano quarto/sottotetto (che sarà collegata all'appartamento tramite scala interna, al momento non ancora realizzata), con balcone,

e con le seguenti pertinenze:

- cantina posta al piano seminterrato del medesimo edificio;
- posto auto scoperto posto al piano seminterrato nell'area cortilizia comune.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento, sottotetto e cantina mq. 128 circa

Posto auto a corpo mq. 12,50

Confini:

L'appartamento confina: a nord con vano scala comune e con area cortilizia comune a prospetto; a est con area cortilizia comune a prospetto; a sud con appartamento di cui alla particella 456 sub. 16; a ovest con vano scala comune.

Il sottotetto confina: a nord con balcone del sottotetto di cui alla particella 456 sub. 19 e con area cortilizia comune a prospetto; a est e sud con area cortilizia comune a prospetto; a ovest con sottotetto di cui alla particella 456 sub. 15.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con vano comune di cui alla particella 456 sub. 40; a sud con terrapieno; a ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 15.

Il posto auto confina: a nord con posto auto di cui alla particella 456 sub. 34; a est e ovest con area cortilizia comune; a sud con posto auto di cui alla particella 456 sub. 36.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 17, piano 3-S1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 456, subalterno 35, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 12, rendita Euro 92,96.

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



La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Successivamente sono state presentate pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per l'abitazione: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2228/2018 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per la cantina: SCIA n. 2929/2014;
- per il piano quarto/sottotetto: SCIA n. 2929/2014;
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad abitazione, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda l'abitazione con la sua appendice al piano sottotetto, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Il posto auto è conforme sia alla planimetria catastale sia ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

Lotto n. 10

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento ad uso ufficio, posto al piano primo, in corso di ristrutturazione-ultimazione (attualmente allo stato grezzo), composto da un vano, disimpegno, bagno e loggia, con autorimessa di pertinenza posta al piano seminterrato del fabbricatello destinato ad autorimesse. Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile.

Superficie commerciale complessiva:



Appartamento mq. 46 circa

Autorimessa a corpo mq. 18 circa

Confini:

L'appartamento confina: a nord con vano scala comune e appartamento di cui alla particella 456 sub. 7; a est con appartamento di cui alla particella 456 sub. 7; a sud con area cortilizia comune a prospetto; a ovest con appartamento di cui alla particella 456 sub. 5.

L'autorimessa confina: a nord con autorimessa di cui alla particella 458 sub. 8; a est e sud con area cortilizia comune; a ovest con terrapieno.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 44, piano 1, categoria F/3 (unità in corso di costruzione)

particella 458, subalterno 9, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 14, sup. cat. mq. 17, rendita Euro 54,23.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

Successivamente sono state presentate pratiche edilizie non relative a questa unità, ma che la rappresentano graficamente. Le pratiche più recenti nelle quali è disegnato l'immobile in oggetto sono:

- per il monolocale: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2273/2019 (rappresentazione in pratica non inerente l'u.i. in oggetto);
- per l'autorimessa: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): non ha senso parlare di conformità urbanistica o meno in quanto l'unità immobiliare che presenta destinazione d'uso ad ufficio, così come riportato dai disegni di progetto depositati presso l'archivio edilizio-urbanistico del Comune di Parma, non è ancora terminata e si mostra con finiture al grezzo, per cui potrebbe subire delle variazioni da qui al termine delle opere edili. Analogamente, dal punto di vista catastale, non è mai stata depositata la planimetria evidenziante lo stato dei luoghi per i motivi sopra espressi, difatti la visura catastale individua l'unità immobiliare con categoria "F3: unità in corso di costruzione".

L'autorimessa non è conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti, a seguito di una differente dimensione della lunghezza del locale in virtù della posizione dal serramento basculante che si trova ad essere sul filo esterno del pilastro.

Si segnala nuovamente che, per quanto riguarda sia l'ufficio che l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Stato di occupazione:

Libero.



Lotto n. 11

Indirizzo:

Nel Comune di Parma, Via Bologna n. 21.

Diritto reale pignorato e immobile:

Diritto di piena proprietà per l'intero su unità immobiliari facenti parte di edificio denominato "Condominio San Luca", e precisamente:

appartamento catastalmente ad uso ufficio, ma attualmente destinato urbanisticamente ad abitazione (*si vedano le osservazioni di cui oltre*) posto al piano terzo, composto da ingresso, ripostiglio (*trasformato in bagno*), cucina, soggiorno, disimpegno, due camere e due logge, con le seguenti pertinenze:

- cantina e autorimessa, poste al piano seminterrato del medesimo edificio;
- posto auto scoperto, posto al piano seminterrato nell'area cortilizia comune.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile e soggette alla Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152, oltre indicata.

Superficie commerciale complessiva:

Appartamento e cantina mq. 116 circa

Autorimessa a corpo mq. 56

Posto auto a corpo mq. 12,50

Confini:

L'appartamento confina: a nord con appartamento di cui alla particella 456 sub. 15, vano scala comune e appartamento di cui alla particella 456 sub. 17; a est e sud con area cortilizia comune a prospetto; a ovest con appartamento di cui alla particella 456 sub. 15.

La cantina confina: a nord con corridoio comune; a est con cantina di cui alla particella 456 sub. 15; a sud con terrapieno; a ovest con cantina di cui alla particella 456 sub. 4.

L'autorimessa confina: a nord con area cortilizia comune; a est con autorimessa di cui alla particella 456 sub. 27; a sud con parti comuni e con cantina di cui alla particella 456 sub. 19; a ovest con cantina sub. 19 e con autorimesse sub. 30 e sub. 29.

Il posto auto confina: a nord con posto auto di cui alla particella 456 sub. 35; a est, sud e ovest con area cortilizia comune.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Parma, sezione urbana 1, foglio 6:

particella 456, subalterno 16, piano 3-S1, z.c. 1, categoria A/10, classe 1, vani 6, sup. cat. mq. 108, rendita Euro 1.295,27;

particella 456, subalterno 28, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 52, sup. cat. mq. 57, rendita Euro 201,42;

particella 456, subalterno 36, piano S1, z.c. 1, categoria C/6, classe 8, consistenza mq. 12, sup. cat. mq. 12, rendita Euro 92,96.

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

La costruzione dei preesistenti fabbricati, demoliti per l'edificazione del fabbricato in oggetto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

La predetta demolizione e la costruzione del fabbricato attuale è avvenuta in forza dei seguenti titoli edilizi abilitativi rilasciati dal (o presentati al) Comune di Parma:

- permesso di costruire n. 4045/2007 del 13 novembre 2008;
- S.C.I.A. in variante n. 2929/2014 del 23 ottobre 2014.

a) Per l'appartamento è stata rilasciata abitabilità n. 627/2016 (fine lavori dichiarata 6 novembre 2014). Successivamente esso è stato oggetto di cambio d'uso senza opere da ufficio ad abitazione



con comunicazione di inizio lavori asseverata CILA fascicolo n. 2228/2018 prot. n. 154728 del 21 luglio 2018 (fine lavori dichiarata 10 ottobre 2018). Non è stato presentato l'aggiornamento catastale.

Ultima rappresentazione grafica dello stato legittimato dell'appartamento:

- per l'ufficio: planimetria agli atti del Comune CILA fasc. 2228/2018;
- per la cantina: SCIA n. 2929/2014.

Non è necessaria la presentazione di segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità, essendo esso già dotato di abitabilità n. 627/2016.

b) Per autorimessa e posto auto

Ultima rappresentazione grafica dello stato legittimato:

- per l'autorimessa sub. 28: SCIA n. 2929/2014;
- per il posto auto sub. 36: SCIA n. 2929/2014.

Si precisa che non è stata presentata segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità per il primo titolo abilitativo.

Occorre presentare SCCEA per l'ottenimento della conformità edilizia e agibilità relativa ai primi titoli abilitativi PDC e SCIA ai sensi art. 23 L.R. 15/2013.

Eventuali difformità urbanistiche e catastali (come da perizia): l'appartamento non è conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per l'assenza di un setto murario nel soggiorno, per la trasformazione del ripostiglio in bagno e anche perché la planimetria catastale riporta la destinazione d'uso dell'unità immobiliare a ufficio e non ad abitazione. Si specifica che per l'appartamento è stata presentata e ottenuta la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità".

L'autorimessa non è conforme né alla planimetria catastale né ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti per l'assenza di una porta interna di comunicazione con una cantina attigua e per l'indicazione dell'altezza.

Si segnala nuovamente che per quanto riguarda l'autorimessa, non è mai stata presentata la richiesta di "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", la quale andrà presentata preferibilmente a livello condominiale includendo tutte le differenti unità immobiliari ancora sprovviste.

Il posto auto è conforme sia alla planimetria catastale e sia ai diversi provvedimenti urbanistici reperiti.

Il perito segnala inoltre che per l'unità immobiliare individuata catastalmente al foglio 6 mappale 456 subalterno 16, la comunicazione di fine lavori della CILA n. 2228/2018 (fine lavori dichiarata per il 10/10/2018) doveva prevedere la presentazione dell'aggiornamento catastale dell'u.i. come abitazione, invece è ancora presente in Catasto Fabbricati con categoria A/10 "ufficio" per la quale aveva ottenuto l'abitabilità.

Precisazioni:

Si precisa che sussistono spese condominiali insolute delle quali potrebbe essere chiamata a rispondere la parte aggiudicataria ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ.

Convenzione

Con Convenzione Urbanistica stipulata con atto del notaio Federico Spotti in data 9 agosto 2018 rep. n. 1152 (registrata a Parma il 10 agosto 2018 al n. 12500 e trascritta a Parma in pari data al n. 11618 reg. part.) tra il Comune di Parma e la Società esecutata, in applicazione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 59/2016 del 12 luglio 2016 (avente durata di anni 20 dalla data di stipula), viene consentito alla Società esecutata di convertire n. 4 unità immobiliari, destinate ad ufficio, in abitazioni, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Parma alla sez. 001 fg. 6 mapp. 456 subb. 3, 11, 16 e 48 (ex 8). La Convenzione stabilisce inoltre vincoli relativi ai requisiti soggettivi e al prezzo di cessione; detti vincoli non trovano applicazione nella presente procedura esecutiva, mentre potrebbero trovare applicazione in caso di vendita successiva.



La pratica edilizia relativa al cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari oggetto della convenzione di cui sopra è la CILA n. 2228/2018 prot. 154728 del 21 luglio 2018, della quale è stata dichiarata fine lavori il 10 ottobre 2018. I tecnici deputati al rilascio delle certificazioni di conformità edilizia ed abitabilità del Comune di Parma, interpellati dal perito, hanno comunicato verbalmente che le unità immobiliari di cui sopra sono da considerarsi come aventi la destinazione d'uso ottenuta con CILA (questa efficace), ovvero ad abitazione.

Per il sub. 16, avendo questo ottenuto l'abitabilità ad uso ufficio con Attestazione del Certificato di Conformità Edilizia n. 627/2016, la presentazione della SCCEA è facoltativa secondo l'art. 23 della L.R. 15/2013.

Visto quanto sopra riportato e considerato che la Società costruttrice eseguita è ora fallita, potrebbe presumibilmente ritenersi decaduta la convenzione. Ciò significa dover ricondurre tutte le unità immobiliari oggetto di convenzione alla situazione originaria ovvero ritornare ad essere uffici, oppure potrebbe essere necessario un loro nuovo riconvenzionamento.

Stato di occupazione:

Libero.

* * *

ALTRE INFORMAZIONI DI RILIEVO

A) Precisazioni ulteriori relative alle unità immobiliari in oggetto

Il perito evidenzia che alcune unità immobiliari, seppur completate, non sono dotate della "Segnalazione certificata di conformità edilizia ed agibilità", così come quelle che presentano finiture ancora al grezzo, per cui, per tutte queste unità, una volta terminati i lavori, bisognerà preventivamente raccogliere le varie certificazioni di conformità degli impianti (sia dei singoli beni e sia di tutto l'edificio), i certificati di collaudo delle strutture, le certificazioni della messa in funzione dell'ascensore, eccetera, al fine di poter presentare la richiesta al Comune di Parma. E' consigliabile che tale richiesta, che includa tutti i beni sprovvisti di detta certificazione, venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.

A fronte di quanto sopra esposto, il perito consiglia, inoltre, di provvedere all'eventuale redazione di una variante finale, naturalmente se occorrente, che comprenda lo spostamento delle pareti, dei pilastri, delle aperture, eccetera, e che quindi raccolga le modifiche o le incongruenze eventualmente presenti nello stato dei luoghi all'interno di ogni singola unità immobiliare, in rapporto ai differenti provvedimenti urbanistici che hanno legittimato l'edificazione dell'edificio. Detta variante, sempre se necessaria, si suggerisce che venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.

B) Conformità parti comuni e conformità delle unità immobiliari private

In relazione al sopralluogo effettuato dal perito e dal confronto con gli elaborati progettuali è emersa la seguente problematica:

- alcune autorimesse al piano seminterrato sono state realizzate installando il serramento a bascula a filo esterno del pilastro (al contrario di quanto evidenziato negli elaborati grafici presentati in Comune) invadendo porzioni delle parti comuni.

Nell'approfondire l'argomento riguardo gli atti della prima abitabilità presentati in Comune, ovvero la Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (CCEA) presentata il 06/11/2014 prot. 206084, inserita nel fascicolo n. 569/2014 riferibile alle pratiche edilizie Permesso di Costruire n. 4045/2007 rilasciato il 13/11/2008 e variante SCIA n. 2929/2014 del 23/10/2014 e sua relativa Attestazione n. 627/2016 rilasciata dal Comune di Parma il 22/11/2016 [che certifica la conformità edilizia e agibilità per decorrenza dei termini (fine lavori dichiarata 06/11/2014), con scheda tecnica descrittiva a firma dell'arch. Luigi Bonati, quale progettista, che tiene luogo del certificato di conformità (verificato che il fascicolo prot. Gen. 206085 del 06/11/2014 class. 2014. VI/3/3. 569 risulta essere fuori collocazione)], e ritenuto opportuno indagare se l'Attestazione n. 627/2016 avesse ricompreso anche le parti comuni dell'edificio, il tecnico deputato al rilascio delle



certificazioni di conformità edilizia ed abitabilità del Comune di Parma, interpellato dal perito, ha comunicato con mail del 21/02/2024 che: "la prima abitabilità parziale deve ricomprendere necessariamente le parti comuni".

Per quanto sopra espresso, si rende necessaria la Sanatoria con nuova richiesta di SCCEA delle parti comuni.

Inoltre, come già espresso nel Capitolo 9 della perizia, **il perito consiglia di provvedere all'eventuale redazione di una variante finale, naturalmente se occorrente, che comprenda lo spostamento delle pareti, dei pilastri, delle aperture, eccetera, e che quindi raccolga le modifiche o le incongruenze eventualmente presenti nello stato dei luoghi all'interno di ogni singola unità immobiliare, in rapporto ai differenti provvedimenti urbanistici che hanno legittimato l'edificazione dell'edificio. Detta variante, sempre se necessaria, si suggerisce che venga presentata in un'unica soluzione e a livello di tutto il condominio.**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA**. Il provvedimento di liberazione sarà eseguito dal custode nominato, a spese della procedura, successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, se, entro il termine per il pagamento del saldo prezzo, questi avrà richiesto che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode.

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 con modalità cartacea avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 12 giugno 2024 alle ore 14.00, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521.992602; indirizzo e-mail: infoesecuzioni@unaparma.it) e per gli offerenti con modalità telematica all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it>

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- A)** Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella forma senza incanto (artt. 570-575 c.p.c.) **con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relative alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale degli immobili, si richiamano nel presente avviso 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).

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, edilizi o relativi alla conformità catastale ovvero 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.

- B)** Per il **lotto n. 1** sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 118.000,00 (centodiciottomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 88.500,00 (ottantottomilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 1 è soggetta ad I.v.a. su opzione della società esecutata.

Per il **lotto n. 2** sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 142.000,00



(centoquarantaduemila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 106.500,00 (centoseimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 2 è soggetta ad I.v.a. su opzione della società esecutata.

Per il lotto n. 3 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 167.000,00 (centosessantasettemila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 125.250,00 (centoventicinquemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 3 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 4 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 159.000,00 (centocinquantanovemila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 119.250,00 (centodiciannovemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 4 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 5 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 163.000,00 (centosessantatremila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 122.250,00 (centoventiduemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 5 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 6 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 191.000,00 (centonovantunomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 143.250,00 (centoquarantatremiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 6 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 7 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 102.000,00 (centoduemila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 76.500,00 (settantaseimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 7 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 8 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 251.000,00 (duecentocinquantunomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 188.250,00 (centoottantottomiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 8 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 9 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 182.250,00 (centoottantaduemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 9 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 10 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 71.000,00 (settantunomila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 53.250,00 (cinquantatremiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 10 è soggetta ad I.v.a.

Per il lotto n. 11 sopra descritto il prezzo base per le offerte è di Euro 286.000,00



(duecentoottantaseimila/00).

Saranno ritenute efficaci offerte non inferiori ad Euro 214.500,00 (duecentoquattordicimilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

La vendita del Lotto n. 11 è soggetta ad I.v.a. su opzione della società esecutata.

- C)** Il prezzo di aggiudicazione del bene sarà comprensivo anche degli eventuali oneri previsti dall'art. 591 bis comma 3° n. 11 c.p.c.; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); così come stabilito dall'art. 2 comma 7 del D.M. 227/15 sono a carico dell'aggiudicatario, il 50% dell'onorario dovuto al professionista delegato per l'attività di trasferimento della proprietà nonché le spese di registrazione, trascrizione, volture catastali.
- D)** Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- E)** **Il termine per depositare le offerte di acquisto (analogiche o telematiche) è fissato alla data dell'11 giugno 2024 alle ore 12.00.**
- F)** Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c. possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.
- G)** Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti online e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.
- H)** Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.
- I)** Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.
- J)** Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.
- K)** Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://www.spazioaste.it>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:
- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
 - coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi



telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato.

L) Ogni offerente “analogico”, personalmente o a mezzo di procuratore legale (cioè 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 presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, ai seguenti orari dalle 9.30 alle 12.00, dal lunedì al venerdì compreso (tel. 0521.992602; infoesecuzione@unaparma.it), 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 la Cancelleria, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Ufficio Notarile Associato ed è scaricabile sul sito www.unaparma.it, www.ivgparma.it);
- assegno circolare intestato a “**Proc. es. n. 123/2022 Not. Del. Rizzolatti Beatrice**” della somma non inferiore 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; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge 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; 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.

All'offerta analogica dovranno essere allegati:

- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta.

M) *L'offerta di acquisto (sia cartacea che telematica) 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 misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.*

N) Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale (cioè avvocato iscritto all'Albo) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

O) Le offerte di acquisto presentate con modalità telematica dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”, entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno **11 giugno 2024**), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia



offerta@vp.dgsia@giustiziacert.it.

- P)** L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- Q)** L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.
- R)** In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).
- S)** All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- copia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
 - in caso di offerente con cittadinanza non appartenente all'Unione Europea, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
 - in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, copia della visura camerale aggiornata, copia del documento di identità del legale rappresentante e copia degli eventuali documenti attestanti i poteri conferiti all'offerente, legittimanti la presentazione dell'offerta;
 - idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione, a garanzia, della cauzione d'importo almeno pari al 10% del prezzo offerto.
- Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, n. **IT91O 03332 12700 0000 0211 8499**, con causale: "Versamento cauzione". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. L'offerta sarà esclusa ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine previsto per la presentazione delle offerte.
- T)** Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.
- U)** Il Notaio Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora sopra indicati, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia



delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. (con precisazione che la mancata allegazione dei documenti sopra elencati potrà essere causa di esclusione dell'offerta, qualora non sia possibile l'identificazione del soggetto offerente o la verifica dei poteri):

- in caso di unica offerta: pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- in caso di unica offerta inferiore al prezzo-base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato, sentito il Custode, deciderà se aggiudicare o meno il bene ex art. 591 bis n. 3 c.p.c.;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: Euro 1.000,00 per gli immobili valutati fino a Euro 50.000,00; Euro 2.000,00 per gli immobili di valore superiore a Euro 50.000,00.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Notaio Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Notaio Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di **centoventi secondi (due minuti)** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (centoventi secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Notaio Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

Allorché siano trascorsi al massimo **centoventi secondi (due minuti)** dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente, salva l'ipotesi prevista dall'art. 573, comma 2 c.p.c. per il caso in cui siano state depositate domande di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di mancanza di adesioni alla gara, quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, si procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente.

Nel caso di pluralità di offerte dello stesso valore, e per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara, si procederà alla aggiudicazione a favore di colui che ha presentato l'offerta per primo. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è restituita.



- V) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dal notaio delegato attraverso l'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, **nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione** con le seguenti modalità:
- mediante versamento sul conto corrente bancario intestato alla procedura (indicato per estremi ed Istituto Bancario dal professionista delegato);
ovvero
 - mediante deposito, entro lo stesso termine, di assegno circolare intestato alla procedura esecutiva e al notaio delegato presso i locali dell'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602.
- W) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie o al notaio delegato); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al notaio delegato presso l'Ufficio Notarile Associato.
- X) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita, che a norma degli articoli 571 e seguenti debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo, tel. 0521-992602 e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al notaio delegato, all'Ufficio Notarile Associato o al custode giudiziario.
- Y) La vendita è soggetta all'applicazione dell'art. 41 del D.lgs 1/9/1993 n. 385 T.U. Bancario, in particolare quindi l'aggiudicatario potrà subentrare, senza autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione, paghi alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese.

**ULTERIORI INFORMAZIONI
OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI
CON MODALITÀ TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito www.normattiva.it;
3. lettura del "Manuale Utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero;
4. presa visione del "Manuale delle modalità operative dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche.

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

PUBBLICITÀ

Sui siti Internet www.pvp.giustizia.it, www.astalegale.net e www.ivgparma.it sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione della parte esecutata **l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma** con sede in via Traversante San Leonardo n. 13/A.



Tel: 0521/776662 – 273762; Fax: 0521/799303

con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;
- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Parma, 11 aprile 2024

Il Notaio delegato Beatrice Rizzolatti

