

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**“Fallimento QUARESIMA S.R.L.” N. 55/2022**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

La sottoscritta, dottoressa Rosalia Brascio, Notaio in Traversetolo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato dal Curatore Fallimentare, rag. Andrea Pietralunga in forza di istanza di vendita autorizzata dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi in data 12 aprile 2024, alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe, rende noto quanto segue: sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili:

**Lotto 1**

**Indirizzo: Comune di Parma (PR), Località Fontanini, strada Ambolana**

**Diritto reale e immobile:**

**L'intera proprietà di appezzamento di terreno** dell'estensione di mq. 2520, avente destinazione agricola secondo il Piano Urbanistico Generale in fase di adozione.

**Estremi catastale**

**Catasto Terreni del Comune di Parma, Sezione Vigatto, foglio 8, particella 293, semin arbor, classe 2, mq. 2520, R.D. euro 22,78, R.A. euro 27,98;**

**Confini:**

Il terreno confina a nord e a ovest con particella 292, a est con particelle 425, 450 e 155, a sud con particella 471.

**Destinazione urbanistica:**

In base al Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Parma in data 19 febbraio 2024 il terreno in oggetto è classificato come segue: “Sub Ambiti di trasformazione e Distretti funzionali”, tuttavia il perito stimatore, Geom. Luca Pianforini ha evidenziato che: “Il Sub-ambito di progetto che interessa l'immobile in questione non risulta inserito nel Piano Operativo Comunale - POC.

La Giunta Comunale con atto n. 241 del 12 luglio 2023 ha assunto il Piano Urbanistico Generale PUG\_PR050 (Il PUG è lo strumento di pianificazione che il Comune predispone, con riferimento a tutto il proprio territorio, per delineare le invarianze strutturali e le scelte strategiche di assetto e sviluppo urbano di propria competenza, orientate prioritariamente alla rigenerazione del territorio urbanizzato, alla riduzione del consumo di suolo e alla sostenibilità ambientale e territoriale degli usi e delle trasformazioni).

Per l'immobile in esame il PUG\_PR050 prevede la classificazione in “Territorio Rurale - Ambiti rurali periurbani (Art. 8.1.7)”.

**Stato di occupazione**

Libero

**MODALITA' DELLA VENDITA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato Dott.ssa Rosalia Brascio nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (tel. 0521-992602 interno 1 – e-mail. [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)), il giorno 28 maggio 2024 alle ore 15,30.**

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista. Il sistema della vendita proposto può definirsi “vendita competitiva” senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. E' escluso il sistema di vendita telematica di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).
2. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente istanza le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di

*Rosalia Brascio*

diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. I beni saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/ catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità;
5. Il prezzo base per le offerte è:  
**Lotto 1 - 24.000,00 (ventiquattromila/00)**  
Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.
6. la vendita potrebbe essere soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
7. La vendita si terrà innanzi al Notaio (incaricato dall'Ufficio Notarile Associato U.N.A., che avrà facoltà di farsi sostituire da altro Notaio), presso gli uffici siti in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2;
8. Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) con indicazione esclusiva del nome di chi deposita materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta) contenente:
  - **modulo prestampato** predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
  - **assegno circolare intestato** a "Fall. Quaresima s.r.l." della somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
  - L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; il regime patrimoniale della famiglia; nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) **certificato aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti; in caso di offerta in nome e per

conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

9. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
10. L'offerta di acquisto 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 caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
11. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:  
**in caso di unica offerta pari o superiore al prezzo-base sopra indicato** si procederà senz'altro ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;  
**in caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base** sopra indicato, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;  
**in caso di pluralità di offerte:**
  - a) **in caso di adesioni alla gara**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:
    - **ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.**
    - le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 1.000,00 (mille/00);
    - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
  - b) **in caso di mancata adesione alla gara** da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta, e ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto:
    - dell'entità del prezzo offerto;
    - delle cauzioni prestate;
    - delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento;
    - nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.

Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.
12. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
13. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, la cancellazione dei gravami avverrà con decreto del Giudice delegato ex art. 108 comma II L.F., la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.
14. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato o dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato **entro novanta (90) giorni dall'aggiudicazione**, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. Quaresima s.r.l.", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. Si precisa che in caso di versamento del saldo prezzo mediante bonifico bancario la valuta dovrà risultare accreditata sul conto corrente della procedura entro il predetto termine.  
I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
15. In caso di inadempimento, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente

confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente e' tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

16. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie calcolati sull'importo di avvenuta aggiudicazione pari al 2% per importi sino ad euro 500.000 e all'1% per l'eccedenza), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato calcolati in base allo scaglione in cui è inserito il prezzo di aggiudicazione, come da tabella richiedibile all'Ufficio, ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà a cura e spese della Procedura.
17. In ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta.

Tutto quanto sopra con l'avvertimento che:

- **ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F.**, il curatore/liquidatore può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- **ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F.**, il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore rag. Andrea Pietralunga tel. 0521- 980646; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762

Parma, 16 aprile 2024

Il notaio Rosalia Brascio

