

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO G.I.A. S.A.S. DI GIUFFREDI ANNALISA & C.
R.G. FALL. N. 62/2021
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

□□□

Il sottoscritto dottor Giorgio Chiari, Notaio in Montechiarugolo, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal curatore fallimentare Umberto Losi con istanza depositata in data 6 ottobre 2023, autorizzata dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 13 ottobre 2023, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile di acquisto per il **lotto 1**, di seguito descritto, al prezzo base di **euro 45.000,00 (quarantacinquemila)**, cauzionata con un importo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento);
- il Curatore ha pertanto previsto di dar corso ad un'asta competitiva al prezzo base pari all'offerta irrevocabile ricevuta senza possibilità di ritenere valide offerte inferiori e con l'ammissione di diritto dell'offerente in atti;
- sono posti pertanto in vendita i seguenti beni con le modalità in prosieguo riportate:

□□□

LOTTO N. 1

Indirizzo

Comune di Felino (PR), Via Guglielmo Marconi n. 42

Diritto reale e immobile

La piena proprietà per la **QUOTA DI UN TERZO**, delle seguenti unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale sviluppato su due livelli oltre il seminterrato e, precisamente:

- **appartamento di civile abitazione**, occupante l'intero piano rialzato ad esclusione del vano scala, costituito da atrio, disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni con antibagno, terrazza, due balconi e con annessi al piano seminterrato un vano cantina e locale centrale termica;
- **locale ad uso autorimessa** sito al piano seminterrato;
- **porzione di area urbana** di catastali m² 64 posta sul lato nord-est del lotto, di pertinenza dell'appartamento.

Unità immobiliari comprensive della inerente proporzionale quota di comproprietà sugli enti comuni dell'edificio a norma degli artt. 1117 e seguenti del codice civile, con le precisazioni come da titolo di provenienza del notaio Alfredo D'Antonio in data 29 dicembre 2004 rep. 34865, oltre citato.

Confini:

L'appartamento confina: a nord, est e sud con area cortilizia comune, ad ovest in parte con vano scala ed in parte con area cortilizia comune.

La cantina confina: a nord con corridoio comune e centrale termica in proprietà, ad est e sud con area cortilizia comune, ad ovest con unità subalterno 8.

Il vano centrale termica confina: a nord con unità subalterno 8, ad est e sud con area cortilizia comune, ad ovest in parte con corridoio comune ed in parte con unità subalterno 8.

Il vano ad uso autorimessa confina: a nord con unità subalterno 10, a sud con corridoio condominiale, ad est con unità subalterno 8, ad ovest con area cortilizia comune.

La porzione di area urbana, di pertinenza del subalterno 7, confina: a nord ed est con ragione di terzi, a sud con area urbana subalterno 13 e ad ovest in parte con area cortilizia comune ed in parte con unità subalterno 8.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Felino (PR):



Foglio 13, particella 43, subalterno 7, Via Guglielmo Marconi n. 42, piano T-S1, categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale 160 m², totale escluse aree scoperte 151 m², Rendita Euro 812,13;

Foglio 13, particella 43, subalterno 9, Via Guglielmo Marconi n. 42, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 45 m², superficie catastale totale 46 m², Rendita Euro 120,85;

Foglio 13, particella 43, subalterno 12, Via Guglielmo Marconi n. 42, piano T, categoria F/1, consistenza 64 m².

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

Le opere di costruzione di quanto sopra descritto sono state eseguite giusta e in conformità a:

- Nulla osta n. 91 del 9 dicembre 1954, protocollo generale 4198 (registro pratiche edilizie 100091); la relativa autorizzazione per abitabilità di case è stata rilasciata in data 3 marzo 1959;
- Nulla osta numero 1361 rilasciato in data 5 maggio 1965 (registro pratiche edilizie 100469);
- Autorizzazione edilizia numero 174 rilasciata in data 24 dicembre 1969 (registro pratiche edilizie 100776);
- Concessione edilizia gratuita numero 10 rilasciata in data 17 febbraio 1989 (registro pratiche edilizie 1472);
- Domanda di concessione edilizia in sanatoria (ai sensi della legge 23 dicembre 1994 numero 724 articolo 39) presentata in data 1° marzo 1995 protocollo generale numero 2744, pratica condono numero 75.

Difformità edilizie e catastali

Da un confronto fra la situazione esistente agli elaborati grafici a corredo dei sopra menzionati provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare al perito, sono state rilevate evidenti difformità edilizie per la cui elencazione si rimanda a quanto riportato in perizia (paragrafo 11, pagg. da 13 a 15).

Pur essendo sia l'appartamento sub. 7 che il vano autorimessa sostanzialmente corrispondenti nello stato attuale alle planimetrie, sussistono talune difformità catastali rispetto come meglio evidenziato nella perizia che qui si intende richiamata (paragrafo 11, pagg. da 15 a 16).

Precisazioni

Si precisa che dalle planimetrie catastali risultano esserci due balconi che, però, non vengono menzionati nell'atto di provenienza del notaio Dott. Alfredo D'Antonio in data 29 dicembre 2004 rep. 34865/7297 oltre citato, e nella perizia di stima del Geom. Luca Pianforini.

Servitù

Le unità immobiliare sopra descritte sono soggette agli obblighi, vincoli, oneri, servitù attive e passive, se e in quanto ancora esistenti, come indicato dai titoli di provenienza come riportati in perizia di stima cui si rinvia (paragrafo 8, pagg. 10 e 11).

Stato di occupazione

I beni risultano utilizzati dal comproprietario.

□□□

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno **4 giugno 2024 alle ore 16,30** nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il sistema della vendita proposto può definirsi "vendita competitiva" senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.

2. I beni sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. 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, euro 45.000,00 (quarantacinquemila).
Non sono ritenute ammissibili offerte inferiori al predetto prezzo base.
La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro.
6. 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 e www.ivgparma.it con indicazione 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 e www.ivgparma.it);
 - **assegno circolare intestato** a "FALL. G.I.A. S.A.S. DI GIUFFREDI ANNALISA & C. N. 62/2021" 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.

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

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

7. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato di oltre un quarto o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
9. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato (il quale avrà facoltà di farsi sostituire da altro notaio) al loro esame:
 - **nel caso in cui unica offerta rimanga quella già in atti ricevuta dalla Procedura**, il Curatore deciderà se aggiudicare o meno il bene;
 - **in caso di pluralità di offerte:**
 - = in caso di adesioni alla gara, si procederà alla stessa sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e sarà così disciplinata:
 - I. 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.;
 - II. - l'offerente in atti è ammesso di diritto alla gara;
 - III. le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2.000 (duemila);
 - IV. allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, i beni saranno aggiudicati all'ultimo offerente;
 - = In caso di mancata adesione alla gara da parte degli offerenti, si procederà all'aggiudicazione a favore di colui che abbia fatto la migliore offerta e, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto: dell'entità del prezzo offerto; delle cauzioni prestate; delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento; nonché di ogni altro elemento utile che sia stato espressamente precisato nell'offerta già depositata.
10. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
11. Il trasferimento dei beni oggetto della presente vendita avverrà, successivamente al pagamento del prezzo e delle spese relative alle attività di pubblicità e di assistenza alla vendita (compensi dell'Ufficio Notarile Associato e dell'Istituto Vendite Giudiziarie), con atto notarile da redigersi a cura del Notaio delegato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario. L'aggiudicatario, il giorno dell'atto, verserà direttamente al Notaio incaricato, gli onorari e le spese e tasse relative al trasferimento della proprietà.
12. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 90

(novanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "FALL. G.I.A. S.A.S. DI GIUFFREDI ANNALISA & C. N. 62/2021", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore fallimentare 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.

13. In caso di inadempienza, sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente confisca della cauzione a titolo di multa e quindi si disporrà una nuova vendita. Se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).
14. 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.
15. 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.
16. Si avverte che l'aggiudicazione è provvisoria in quanto:
 - ai sensi dell'art 107 c.4 L.F., il Curatore fallimentare 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.1 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 fallimentare rag. Umberto Losi; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662.

Parma, 22 aprile 2024

Il notaio delegato, dottor Giorgio Chjari

