

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO " GIUSEPPE DI VITTORIO SOCIETÀ COOPERATIVA "
RGF. N. 1/2015
AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto dottor Paolo Micheli, Notaio in Fidenza, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dai curatori fallimentari dottori Paolo Capretti e Luciano Ragone con istanza per l'ottava modifica al programma di liquidazione n. 39 del 15 aprile 2024, autorizzata dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 20 aprile 2024, rende noto che i Curatori Fallimentari hanno ricevuto:

- un impegno a formulare una proposta ferma e irrevocabile per l'acquisto dell'immobile descritto al **lotto 101**- al valore di **Euro 36.000,00 (trentaseimila/00)**;
- un impegno a formulare una proposta ferma e irrevocabile per l'acquisto dell'immobile descritto al **lotto 102**- al valore di **Euro 50.000,00 (cinquantamila)**;
- un impegno a formulare una proposta ferma e irrevocabile per l'acquisto dell'immobile descritto al **lotto 103**- al valore di **Euro 75.000,00 (settentacinquemila)**;
- la Procedura ha pertanto deciso di procedere con sette successivi tentativi di vendita e di non dar conto pubblicamente dell'identità degli offerenti in atti che sono comunque ammessi di diritto alla gara, ciascun per il rispettivo lotto su cui abbia preso il proprio impegno, nell'eventuale settimo tentativo di vendita e solo ove, nel frattempo, abbiano presentato ai Curatori una formale offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di almeno il 10% del prezzo offerto;
- sono pertanto stati posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 101 (CENTOUNO) (IN PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DESCRITTO AL "PROGRESSIVO 2")

Indirizzo:

Comune di Fidenza (PR), frazione Castione, Strada del Portone n. 202

Diritto reale e immobile

La proprietà superficiaria (della durata di 50 anni decorrenti da 29 novembre 2022) di:

- un **fabbricato da terra a tetto** a destinazione residenziale elevato di tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, il tutto comprendente 6 (sei) appartamenti con annessa cantina, oltre a locali accessori comuni e area cortilizia condominiale scoperta di pertinenza.

Confini

Il fabbricato con l'annessa area cortilizia, nell'insieme confinano con: mappale 10, Strada di Campobianco, Strada del Portone e mappali 68 e 129, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza (PR), foglio 13:

mappale 123, subalterno 7, Strada Del Portone n. 202 piano S1-T, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 63, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 8, Strada Del Portone n. 202 piano S1-T, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 64, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 9, Strada Del Portone n. 202 piano S1-1, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 67, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 10, Strada Del Portone n. 202 piano S1-1, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 66, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 11, Strada Del Portone n. 202 piano S1-2, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 66, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 12, Strada Del Portone n. 202 piano S1-2, categoria A3, classe 3, vani 4 sup.cat. mq. 65, rendita Euro 371,85;

mappale 123, subalterno 14, Strada Del Portone n. 202/D piano T, categoria C6, classe 2, consistenza mq. 111 sup.cat. mq. 111, rendita Euro 206,38;

con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Fidenza (PR), foglio 13, mappale 123, ente urbano di mq. 870.

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

Per il fabbricato in questione, la cui edificazione è stata iniziata prima del 1° settembre 1967, sono stati richiesti e ottenuti i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Autorizzazione Edilizia n. 155/2002, rilasciata in data 29/11/2002, inerente la concessione a ristrutturare un

edificio di proprietà comunale esistente in Fidenza in frazione Castione dei Marchesi n. 202, da assegnare ad uso e godimento permanente a lavoratori immigrati;

- D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) n. 387/2003, presentata in data 23/10/2003, inerente la variante in corso d'opera all'Autorizzazione Edilizia n. 155/2002;

- P.d.C. (Permesso di Costruire) n. 132/2003, rilasciato in data 14/11/2003, inerente l'intubamento del fosso stradale antistante l'edificio posto in Fidenza in frazione Castione dei Marchesi n. 202 (strada comunale del Portone) di proprietà comunale.

Difformità edilizie e catastali generali

Durante i sopralluoghi eseguiti agli immobili, sono state riscontrate delle lievi difformità sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, cioè rispetto ai disegni di progetto depositati in Comune, sia rispetto alle planimetrie conservate presso l'Agenda del Territorio, consistenti nella realizzazione di piccole spallette murarie edificate di fianco ai piatti doccia e nelle cucine. Per maggiori dettagli si rimanda alla perizia di stima.

Si segnala che la tettoia destinata al ricovero degli automezzi posta nell'area cortilizia del condominio in oggetto, non possiede nessun titolo edilizio abilitativo rilasciato dal Comune di Fidenza, mentre risulta accatastata presso l'Agenda del Territorio. Di detta difformità dovrà farsi carico la parte aggiudicataria a propria cura e spese.

Convenzioni e servitù

La Cooperativa Giuseppe Di Vittorio gode del diritto di superficie sul descritto compendio immobiliare, essendo la proprietà dell'area e del fabbricato che vi insiste sopra, del Comune di Fidenza.

La dante causa della Cooperativa G. Di Vittorio ha beneficiato di un finanziamento pubblico di Euro 212.263,79 per ristrutturazione e recupero dell'edificio in oggetto da destinare alla locazione permanente/assegnazione in godimento per corrispondere al bisogno di lavoratori immigrati, italiani e stranieri. Con atto del 29.11.2002 redatto dal Notaio Fernando Sozzi, Rep. 43504 trascritto a Parma il 17.12.2002 ai n. 17281 e 17282 viene sottoscritta concessione del diritto di superficie e convenzione edilizia per il recupero dell'edificio ai fini della realizzazione di alloggi con lavoratori immigrati, italiani e stranieri.

La suddetta Convenzione è articolata come segue e riporta vincoli e condizioni sotto indicati:

Art. 1 - Conferma delle premesse.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

Art. 3 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Art. 4 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e obblighi manutentivi.

Art. 6 - Determinazione delle componenti del costo degli alloggi.

Art. 7 - Costo iniziale degli alloggi.

Art. 8 Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Art. 9 - Vincoli e requisiti soggettivi. La durata del vincolo di destinazione alla locazione o al godimento è permanente. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività a devolvere a titolo gratuito l'edificio al Comune con le eventuali esclusioni previste dall'art. 14. E' vietata la cessione parziale o totale del diritto di superficie senza inderogabile parere favorevole del Comune. Senza la preventiva autorizzazione del Comune di Fidenza non è consentito utilizzare le unità immobiliari per usi diversi da quelli abitativi o ad usi diversi da quelli previsti dalla convenzione stessa. Vengono indicati i criteri ed i requisiti per l'assegnazione degli alloggi.

Art. 10 - Durata della convenzione, limiti e poteri del diritto di superficie, sanzioni a carico del concessionario inadempiente, decadenza dalla concessione, procedure per la pronuncia della decadenza.

Art. 11 - Trascrizione della Convenzione.

Art. 12 - Controllo e Sanzioni.

Art. 13 - Clausole fiscali.

Stato di occupazione

Il complesso risulta libero.

LOTTO 102 (CENTODUE) (IN PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DESCRITTO AL "PROGRESSIVO 16")

Indirizzo:

Comune di Fontevivo (PR), frazione Bianconese, Strada Biaconese n 1.

Diritto reale e immobile

La proprietà superficaria (della durata di 50 anni decorrenti da 26 novembre 2022) di:

- un fabbricato da terra a tetto "denominato "Ex Scuola Elementare" a destinazione residenziale elevato in parte di tre piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, in parte di un solo piano, il tutto comprendente 6

(sei) appartamenti con annessa cantina, oltre a locali accessori comuni e area cortilizia condominiale scoperta di pertinenza.

Confini

Il fabbricato con l'annessa area cortilizia nell'insieme confinano con: Strada Bianconese e mappale 20 e limiti del foglio, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Fontevivo (PR), foglio 17,

mappale 21, subalterno 4, Strada Bianconese piano S1-T, categoria A3, classe 5, vani 4,5 sup.cat. mq. 91, rendita Euro 464,81;

mappale 21, subalterno 5, Strada Bianconese piano S1-T, categoria A3, classe 5, vani 5,5 sup.cat. mq. 93, rendita Euro 568,10;

mappale 21, subalterno 6, Strada Bianconese piano S1-T, categoria A3, classe 5, vani 5,5 sup.cat. mq. 89, rendita Euro 568,10;

mappale 21, subalterno 7, Strada Bianconese piano S1-T, categoria A3, classe 5, vani 4,5 sup.cat. mq. 92, rendita Euro 464,81;

mappale 21, subalterno 8, Strada Bianconese piano S1-T, categoria A3, classe 5, vani 5 sup.cat. mq. 80, rendita Euro 516,46;

mappale 21, subalterno 9, Strada Bianconese piano S1-1, categoria A3, classe 5, vani 5 sup.cat. mq. 83, rendita Euro 516,46;

con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Fontevivo, foglio 17, mappale 21, ente urbano di mq. 1454.

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

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 1° settembre 1967, in particolare la sua edificazione risale ai primi decenni del XX secolo, trattandosi dell'ex scuola del paese. Successivamente, agli inizi degli anni 2000 l'edificio è stato sottoposto ad un importante intervento di ristrutturazione che non solo ha comportato il consolidamento e risanamento del fabbricato, ma ne ha anche mutato la destinazione d'uso ricavandovi sei distinte unità immobiliari ad uso abitativo.

Di seguito vengono specificati i provvedimenti edilizi che hanno interessato l'immobile:

- C.E. (Concessione Edilizia) n. 203/2002, presentata in data 30/11/12, a nome di Coop. Quattordici Agosto a r.l., inerente alla ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex scuola della frazione.
- In data 30/01/2004 per l'intero complesso immobiliare è stato rilasciato il certificato di Conformità Edilizia n. 1.006.

Diffornità edilizie e catastali generali

Durante i sopralluoghi eseguiti agli immobili, sono state riscontrate delle diffornità sia dal punto di vista edilizio-urbanistico, cioè rispetto ai disegni di progetto depositati in Comune, che di tipo catastale, cioè rispetto alle planimetrie conservate presso l'Agenzia del Territorio.

A livello generale si evidenzia un'errata indicazione nelle altezze dei singoli vani sia degli appartamenti che dei locali ad uso cantina, che generalmente sono leggermente superiori o inferiori a quelle riportate nelle tavole di progetto. Si segnala inoltre che in aderenza al prospetto sud del fabbricato, in assenza di titolo e impiegando elementi lignei di scarso pregio, è stata realizzata una tettoia, utilizzata come ricovero auto.

Per ulteriori diffornità inerenti alle singole unità immobiliari si rimanda alla perizia di stima.

Convenzioni e servitù

La Cooperativa G. Di Vittorio, gode del Diritto di Superficie, del presente compendio immobiliare, essendo la proprietà dell'area e del fabbricato che vi insiste sopra del Comune di Fontevivo. La Convenzione sulla cui base il Comune di Fontevivo ha ceduto al soggetto attuatore dell'intervento di ristrutturazione il diritto di superficie dell'immobile è stata stipulata il 28/11/2002 con atto a ministero dott. Arturo Dalla Tana, rep. 88.298, trascritto a Parma il 09/12/2002 ai nn. 16.785 e 16.786 reg.part. Si precisa che la Convenzione era stata sottoscritta dalla cooperativa "Quattordici Agosto S.c.r.l.", poi incorporata dalla Di Vittorio, con atto di fusione a ministero dott. Cantarelli del 21/12/05, rep. 7.874.

La dante causa della Cooperativa G. Di Vittorio ha beneficiato di un finanziamento pubblico di Euro 234.471,43 per ristrutturazione e recupero dell'edificio in oggetto.

La durata della Convenzione è di anni 50 e prevede il recupero di 6 alloggi da realizzarsi nell'immobile dato in convenzione e da destinare alla "locazione permanente". I canoni di locazione sono determinati secondo quanto disposto dall'art.8 della Convenzione, mentre i locatari dovranno essere "lavoratori immigrati per lavoro italiani o stranieri", secondo le modalità riportate nell'art.9 della Convenzione e secondo quanto disposto nella Delibera del Consiglio Regionale n°134 del 21/12/2000 e nella Delibera della Giunta Regionale

n° 2.884 del 17/12/2001.

La suddetta Convenzione è articolata come segue e riporta vincoli e condizioni sotto indicati:

Art. 1 - Conferma delle premesse.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

Art. 3 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Art. 4 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria e obblighi di manutenzione.

Art. 6 - Determinazione delle componenti del costo degli alloggi.

Art. 7 - Costo iniziale degli alloggi.

Art. 8 - Canoni di locazione degli alloggi e revisione periodica.

Art. 9 - Vincoli e requisiti soggettivi.

La durata del vincolo di destinazione alla locazione o al godimento è permanente. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività a devolvere a titolo gratuito l'edificio al Comune con le eventuali esclusioni previste dall'art. 14. E' vietata la cessione parziale o totale del diritto di superficie da parte del soggetto attuatore senza inderogabile parere favorevole del Comune. Senza la preventiva autorizzazione del Comune di Fontevivo non è consentito utilizzare le unità immobiliari per usi diversi da quelli abitativi o ad usi diversi da quelli previsti dalla convenzione e dalla specifica finalità per il quale l'intervento di recupero è stato ammesso al finanziamento pubblico.

Art. 10 - Durata della convenzione, limiti e poteri del diritto di superficie sanzioni a carico del concessionario inadempiente, decadenza dalla concessione, procedure per la pronuncia della decadenza.

Art. 10 bis - Adempimenti derivanti dalle prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna e dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio dell'Emilia.

Art. 11 - Trascrizione della Convenzione.

Art. 12 - Controllo e Sanzioni.

Vincoli

L'intero fabbricato, denominato "Ex Scuola Elementare" risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi del Decreto Legge n. 42/2004.

Il fabbricato è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del Decreto Legge 42/2004 con atto del Ministero Beni e le Attività Culturali in data 15 marzo 2002 rep. 51, trascritto a Parma il 18 maggio 2002 al n. 6694 reg. part.

La vendita del lotto in oggetto è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e degli altri aventi diritto entro sessanta giorni dalla denuncia prevista dall'art. 59 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 da inviare al competente.

Pertanto il lotto 102 è soggetto alle disposizioni del paragrafo individuato con la lettera "O" delle condizioni di vendita del presente bando, in prosieguo riportate.

Stato di occupazione

Il complesso risulta libero.

LOTTO 103 (CENTOTRE) (IN PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DESCRITTO AL "PROGRESSIVO 25")

Indirizzo:

Comune di Salsomaggiore Terme (PR), Via Milano n. 41.

Diritto reale e immobile

La proprietà superficaria (della durata di 50 anni decorrenti da 26 novembre 2022) di:

- un fabbricato da terra a tetto (denominato ex Omni) a destinazione residenziale elevato in parte di quattro piani fuori terra, in parte di un solo piano, oltre ad un piano seminterrato, il tutto comprendente 10 (dieci) appartamenti con annessa cantina, oltre a locali accessori comuni e area cortilizia condominiale scoperta di pertinenza.

Confini

Il fabbricato con l'annessa area cortilizia, nell'insieme confinano con: Via Milano, Via San Martino, Via dell'Unità e mappale 180, salvo altri e più precisi confini.

Estremi catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Salsomaggiore Terme (PR), foglio 34,

mappale 179, subalterno 1, Via Milano n. 41 piano S1-T, categoria A3, classe 2, vani 6 sup.cat. mq. 100,

rendita Euro 526,79;

mappale 179, subalterno 2, Via Milano n. 41 piano S1-T, categoria A3, classe 2, vani 3 sup.cat. mq. 48, rendita Euro 263,39;

mappale 179, subalterno 3, Via Milano n. 41 piano S1-1, categoria A3, classe 2, vani 4 sup.cat. mq. 65, rendita Euro 351,19;

mappale 179, subalterno 4, Via Milano n. 41 piano S1-1, categoria A3, classe 2, vani 3 sup.cat. mq. 59, rendita Euro 263,39;

mappale 179, subalterno 5, Via Milano n. 41 piano S1-1, categoria A3, classe 2, vani 3,5 sup.cat. mq. 71, rendita Euro 307,29;

mappale 179, subalterno 6, Via Milano n. 41 piano S1-2, categoria A3, classe 2, vani 4 sup.cat. mq. 66, rendita Euro 351,19;

mappale 179, subalterno 7, Via Milano n. 41 piano S1-2, categoria A3, classe 2, vani 3 sup.cat. mq. 48, rendita Euro 263,39;

mappale 179, subalterno 8, Via Milano n. 41 piano S1-2, categoria A3, classe 2, vani 3 sup.cat. mq. 63, rendita Euro 263,39;

mappale 179, subalterno 9, Via Milano n. 41 piano S1-3, categoria A3, classe 2, vani 4,5 sup.cat. mq. 85, rendita Euro 395,09;

mappale 179, subalterno 10, Via Milano n. 41 piano S1-3, categoria A3, classe 2, vani 5 sup.cat. mq. 91, rendita Euro 438,99,

mappale 179, subalterno 11, Via Milano n. 41 piano S1-T-1-2-3, bene comune non censibile;

con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Salsomaggiore Terme, foglio 34, mappale 179, ente urbano di mq. 380.

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

Per il fabbricato in questione, che è stato originariamente costruito in data anteriore al 1° settembre 1967, sono stati richiesti al Comune di Salsomaggiore Terme i seguenti provvedimenti urbanistici:

- Concessione edilizia n. 87/02 rilasciata in data 29/11/2002 per ristrutturazione e recupero edificio "Ex Onmi" per realizzazione alloggi con servizi per persone anziane;
- Denuncia di inizio attività n. 161/04 del 18/05/2004 in variante alla C.E. n. 87/02 relativa a ristrutturazione e recupero edificio denominato "Ex Onmi" per realizzazione alloggi per persone anziane;
- Certificato di conformità edilizia prot. n. 22346 rilasciato in data 19/07/2004.

Convenzioni e servitù

La Cooperativa Giuseppe Di Vittorio gode del diritto di superficie sul descritto compendio immobiliare, essendo la proprietà dell'area e del fabbricato che vi insiste sopra, del Comune di Salsomaggiore Terme.

La Cooperativa G. Di Vittorio ha beneficiato di un finanziamento pubblico di Euro 513.358,16 oltre all'integrazione del finanziamento stesso di Euro 103.291,38 per ristrutturazione e recupero dell'edificio in oggetto da destinare ad edilizia residenziale pubblica per anziani

Con atto del 26.11.2002 redatto dal Notaio Fernando Sozzi, Rep. 43489 raccolta n. 14657 registrato a Fidenza il 11.12.2002 al n. 1856 e trascritto a Parma il 17.12.2002 al n. 17279 viene sottoscritta concessione del diritto di superficie e convenzione edilizia per il recupero dell'edificio di via Milano denominato "Ex Onmi" ai fini della realizzazione di alloggi con servizi per anziani.

Con la sottoscrizione della Convenzione la Cooperativa G. Di Vittorio, in qualità di soggetto attuatore dell'intervento, si impegna a realizzare un intervento edilizio che prevedeva il recupero di 10 alloggi in conformità e nel rispetto delle condizioni previste dalla delibera Consiglio Regionale 251 del 26.09.2001 relativa alla Concessione del Finanziamento per la realizzazione di alloggi a favore degli anziani, nonché con l'osservanza delle caratteristiche, condizioni, modalità e termini di cui ai successivi articoli della Delibera Giunta Regionale n. 270 del 22.02.2000 e dalla Delibera Giunta Regionale 2884 del 17.02.2001.

L'attività di controllo sul rispetto di quanto previsto nella presente convenzione è di competenza comunale. L'annullamento o la decadenza della concessione edilizia nonché la violazione delle obbligazioni nascenti da questa convenzione determinano la risoluzione di diritto della presente convenzione come disciplinato dall'art. 11.

La suddetta Convenzione è articolata come segue e riporta vincoli e condizioni sotto indicati:

Art. 1 - Conferma delle premesse.

Art. 2 - Oggetto della Convenzione

Art. 3 - Caratteristiche costruttive e tipologiche degli alloggi.

Art. 4 - Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione.

Art. 6 - Determinazione delle componenti del costo degli alloggi.

Art. 7 - Costo iniziale degli alloggi.

Art. 8 Canoni di locazione degli alloggi.

Art. 9 - Vincoli e requisiti soggettivi. La durata del vincolo di destinazione alla locazione o al godimento è permanente per la durata della concessione del diritto di superficie. Il soggetto attuatore si impegna, in caso di cessazione o cambiamento di attività a devolvere a titolo gratuito l'edificio al Comune con le eventuali esclusioni previste dall'art. 14. Il Comune non concede la possibilità di cessione in diritto di superficie dell'immobile.

Art. 10 - Limiti dei poteri di disposizione del diritto di superficie e della proprietà superficiaria, durata della convenzione. Senza la preventiva autorizzazione del Comune concedente non è consentita la vendita né totale, né parziale del diritto di superficie e l'alienazione di immobili anche se parzialmente recuperati. L'immobile oggetto della presente convenzione potrà essere ipotecato solo a garanzia di mutui o finanziamenti contratti per ottenere le risorse necessarie al suo recupero e alla manutenzione straordinaria. Sugli immobili oggetto di proprietà superficiaria non è consentita la costituzione di diritti reali di godimento nascenti da atti inter vivos. Alla data di scadenza non potranno essere in vigore contratti di locazione o assegnazione. Alla scadenza l'immobile dovrà essere restituito al Comune libero da ogni cosa, contratti, oneri reali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, nonché diritti a favore di terzi che possano in qualsiasi modo limitare la piena e libera proprietà.

Art. 11 - Controllo e Sanzioni.

Art. 12 - Sanzioni a carico del concessionario inadempiente. Decadenza della concessione. Procedure per la pronuncia della decadenza. Il Comune di Salsomaggiore Terme si riserva il diritto di pronunciare la decadenza della concessione per i motivi previsti dalla convenzione stessa, con conseguente estinzione del diritto di superficie nei casi elencati specificatamente.

Art. 13 - Sanzioni a carico del concessionario inadempiente, sanzioni diverse dalla decadenza, sanzioni pecuniarie.

Art. 14 - Trascrizione della Convenzione.

Art. 15 - Regolazione dei rapporti patrimoniali.

Art. 16 - Prescrizioni contenute nelle delibere regionali.

Art. 17 - Impegno dell'Amministrazione Comunale.

Art. 18 - Clausole fiscali.

Vincoli e prelazioni

L'intero fabbricato, denominato "ex Omni", risulta vincolato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici ai sensi del Decreto Legge n. 42/2004.

Il fabbricato è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi del Decreto Legge 42/2004 con atto del Ministero Beni e le Attività Culturali in data 20 febbraio 2002 rep. 47, trascritto a Parma il 30 maggio 2002 al n. 7308 reg. part.

La vendita del lotto in oggetto è sottoposta alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i beni e le attività culturali e degli altri aventi diritto entro sessanta giorni dalla denuncia prevista dall'art. 59 del D. Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004 da inviare al competente.

Pertanto il lotto 103 è soggetto alle disposizioni del paragrafo individuato con la lettera "O" delle condizioni di vendita del presente bando, in prosieguo riportate.

Stato di occupazione

Il complesso risulta per la maggior parte libero, solo due appartamenti, subalterni 3 e 7, risultano occupati sulla base della convenzione.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA SENZA INCANTO

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 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 int. 1 –procedureconcorsuali@unaparma.it) nelle seguenti date:

- il PRIMO tentativo di vendita per tutti i lotti sarà esperito il giorno 30 maggio 2024 alle ore 15,30;

- per i lotti rimasti invenduti nel primo tentativo di vendita se ne esperirà un SECONDO il giorno 20

giugno 2024 alle ore 14,30;

- per i lotti rimasti invenduti anche nel secondo tentativo di vendita se ne esperirà un **TERZO** il giorno 16 luglio 2024 alle ore 14,30;

- per i lotti rimasti invenduti anche nel terzo tentativo di vendita se ne esperirà un **QUARTO** il giorno 10 settembre 2024 alle ore 14,30;

- per i lotti rimasti invenduti anche nel quarto tentativo di vendita se ne esperirà un **QUINTO** il giorno 1° ottobre alle ore 14,30;

- per i lotti rimasti invenduti anche nel quinto tentativo di vendita se ne esperirà un **SESTO** il giorno 22 ottobre 2024 alle ore 14,30;

- per i lotti rimasti invenduti anche nel sesto tentativo di vendita se ne esperirà un **SETTIMO** il giorno 14 novembre 2024 alle ore 14,30.

La vendita dei cespiti delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., è disciplinata dalle seguenti condizioni per tutti e sette i tentativi di vendita, salvo quanto non espressamente derogato per ciascuna vendita.

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica 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 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.

Il prezzo base per le offerte è:

Lotto 101 euro 250.000,00 (duecentocinquantamila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 187.500,00.

Lotto 102 euro 290.000,00 (duecentonovantamila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 217.500,00.

Lotto 103 euro 550.000,00 (cinquecentocinquantamila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 412.500,00.

La vendita dei lotti 101, 102 e 103 sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) su espressa opzione esercitata da parte dei Curatori Fallimentari o ad Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

B) Gli immobili vengono venduti 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 di esecuzione 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, all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato.

C) Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno feriale utile precedente alla data in cui è fissata la vendita (escluso il sabato).

D) Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale 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 (**aperti per la ricezione delle offerte tutti i giorni feriali, escluso il sabato, dalla 9,30 alle 12,00**) suindicati 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 l'Ufficio Notarile Associato);

- assegno circolare intestato a "*Fallimento Società Cooperativa Giuseppe Di Vittorio N. 1/15*" 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 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 di necessità il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri**; 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.

E) L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi l'offerta non sarà valida ove la cauzione risulti inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'offerta non è altresì efficace se è inferiore di oltre un quarto del prezzo sopra determinato.

F) 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 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 in favore del maggiore offerente e la gara sarà così disciplinata:
 - le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 2,000,00;
 - gli offerenti in atti sono ammessi di diritto alla gara per il lotto su cui abbiano presentato offerta;
 - 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.
 - 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;
- nel caso in cui i predetti criteri non siano sufficienti a distinguere la "miglior offerta", si considererà tale quella pervenuta per prima.

G) In mancanza di offerte si effettuerà un secondo tentativo di vendita applicando alla base d'asta del primo tentativo una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella seconda vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 188.000,00 (centottantottomila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 141.000,00.

Lotto 102 euro 218.000,00 (duecentodiciottomila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 163.500,00

Lotto 103 euro 413.000,00 (quattrocentotredicimila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 309.750,00.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 19 giugno 2024), **la gara si terrà il giorno 20 giugno 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il primo tentativo esperito.

H) In mancanza di offerte si effettuerà un terzo tentativo di vendita applicando alla base d'asta del secondo tentativo una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella terza vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 141.000,00 (centoquarantunomila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 105.750,00.

Lotto 102 euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 123.000,00.

Lotto 103 euro 310.000,00 (trecentodiecimila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 232.500,00.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 15 luglio 2024), **la gara si terrà il giorno 16 luglio 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il precedente tentativo di vendita.

I) In mancanza di offerte si effettuerà un quarto tentativo di vendita applicando alla base d'asta del terzo tentativo, una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella quarta vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 106.000,00 (centoseimila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 79.500,00.

Lotto 102 euro 123.000,00 (centoventitremila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 92.250,00

Lotto 103 euro 233.000,00 (duecentotrentatremila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 174.750,00.

J) La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 9 settembre 2024), **la gara si terrà il giorno 10 settembre 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il precedente tentativo di vendita.

K) In mancanza di offerte si effettuerà un quinto tentativo di vendita applicando alla base d'asta del terzo tentativo, una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella quinta vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 80.000,00 (ottantamila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 60.000,00;

Lotto 102 euro 93.000,00 (novantatremila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 69.750,00;

Lotto 103 euro 175.000,00 (centosettantacinquemila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 131.250,00.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 30 settembre 2024), **la gara si terrà il giorno 1° ottobre 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il precedente tentativo di vendita.

L) In mancanza di offerte si effettuerà un sesto tentativo di vendita applicando alla base d'asta del terzo tentativo, una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella sesta vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 60.000,00 (sessantamila);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 45.000,00.

Lotto 102 euro 70.000,00 (settantamila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 52.500,00.

Lotto 103 euro 132.000,00 (centotrentaduemila/00);

sono ammesse offerte inferiori al prezzo base fino al 25% e, pertanto, sino ad euro 99.000,00.

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 21 ottobre 2024), **la gara si terrà il giorno 22 ottobre 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il precedente tentativo di vendita.

M) In mancanza di offerte si effettuerà un settimo tentativo di vendita applicando alla base d'asta del terzo tentativo, una riduzione di circa il 25% (venticinque per cento). Pertanto i lotti, nella settima vendita, avranno il seguente prezzo base:

Lotto 101 euro 45.000,00 (quarantacinquemila).

Lotto 102 euro 53.000,00 (cinquantatremila/00);

Lotto 103 euro 99.000,00 (novantanovemila/00).

La presentazione delle offerte dovrà essere effettuata entro le ore 12,00 del giorno precedente alla gara (ore 12,00 del 13 novembre 2024), **la gara si terrà il giorno 14 novembre 2024 alle ore 14,30**, presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma Strada Giuseppe Mazzini n. 2 e la vendita avverrà alle medesime condizioni e modalità indicate per il precedente tentativo di vendita con le seguenti deroghe e variazioni:

- **non saranno ritenute valide offerte inferiori al prezzo indicato nell'offerta irrevocabile in atti per ciascun lotto e, precisamente;**

Lotto 101 euro 36.000,00 (trentaseimila);

Lotto 102 euro 50.000,00 (cinquantamila/00);

Lotto 103 euro 75.000,00 (settantacinquemila/00).

- **i soggetti che si sono impegnati a formulare l'offerta, sono ammessi di diritto all'eventuale gara solo ove, nel frattempo, abbiano presentato ai Curatori una formale offerta irrevocabile di acquisto cauzionata di almeno il 10% del prezzo offerto e per il solo lotto su cui abbiano formulato detta offerta;**

- **ove unica offerta valida rimanga quella ricevuta dalla Procedura, il Curatore si riserva la facoltà di accettarla e di aggiudicare o meno il bene.**

N) Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti. La bozza del decreto di trasferimento verrà redatta, dopo il pagamento del corrispettivo, a cura del Notaio incaricato dell'Ufficio Notarile Associato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

- **entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'aggiudicatario dovrà provvedere:

- **al saldo prezzo**; oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "**Fallimento Società Cooperativa Giuseppe Di Vittorio N. 1/15**" 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.;

- al saldo del compenso dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma (IS.VE.GI. Srl). calcolato nella misura del 1,30% per importi di aggiudicazione fino ad euro 500.000,00 e dello 0,70% per importi eccedenti;
- al saldo del compenso dell'Ufficio Notarile Associato, calcolato sull'importo di aggiudicazione.

O) Quanto agli immobili oggetto di vendita che sono stati dichiarati di interesse culturale ai sensi del D. Lgs. 490/99 e del D. Lgs. 42/04, l'acquisto da parte dell'aggiudicatario è condizionato nei termini di seguito indicati:

- il trasferimento in proprietà dell'immobile è sottoposto alla condizione sospensiva legale rappresentata del mancato esercizio della facoltà di acquisto in via di prelazione del bene alienato riservata agli Enti competenti (Ministero dei Beni Culturali, Regione e gli altri enti pubblici territoriali interessati), che possono esercitarla entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla denuncia di trasferimento, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione;

- il notaio delegato provvederà alla denuncia del decreto di trasferimento, che sarà quindi comunque condizionato al mancato esercizio del diritto di prelazione ex D. Lgs. 42/2004 da parte degli Enti competenti.

P) Il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento della cauzione ed il pagamento dell'eventuale differenza di prezzo ai sensi dell'art. 587 c.p.c II comma; si disporrà quindi una nuova vendita e se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

Q) Le spese relative a tutte le operazioni di vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura a carico della quale restano le sole spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

R) 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.

• Si avverte che:

- ai sensi dell'art. 107, c. 4, L.F. i Curatori possono 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 ai Curatori Fallimentari dottori Paolo Capretti e Luciano Ragone; all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, tel. 0521 – 273762; all'Ufficio Notarile Associato, Strada Giuseppe Mazzini n. 2 piano terzo, Parma, tel. 0521 – 992602-interno 1.

Parma, 23 aprile 2024

Il notaio delegato dottor Paolo Micheli

