

TRIBUNALE DI PARMA
FALLIMENTO PESCI MAURO
N. 64/2019

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

La sottoscritta, dottoressa Enrichetta Compagnone, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura concorsuale in epigrafe dal Curatore Fallimentare dottor Paolo Bertozzi in forza del programma di liquidazione i cui atti conformi sono stati autorizzati dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi il giorno 8 giugno 2020, rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

□□□

LOTTO UNICO

Indirizzo

Comune di Varano dè Melegari (PR),

Diritto reale e immobile

A) Piena ed esclusiva proprietà sopra:

- fabbricato per civile abitazione posto in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, via Montesalso n. 13, comprendente due unità immobiliari con accessori.

La prima unità (mapp. 306 subb. 1 e 2) è composta come segue:

- al piano seminterrato: autorimessa, due vani cantina e forno;
- al piano terra: porticato, ingresso-salotto, cucina, cantina, oltre a ripostiglio e w.c. in corpo di fabbrica separato, adiacente al portico;
- al piano primo: corridoio, due camere, ripostiglio e w.c.;
- al piano secondo: corridoio, due locali sottotetto.

ogni piano è collegato da scala interna con relativo vano.

La seconda unità (mapp. 70 subb. 1 e 2) è composta come segue:

- al piano terra: autorimessa, tre vani accessori, portico;
- al piano primo: ampio vano, cucina, due locali accessori;
- al piano secondo: corridoio, quattro vani e due balconi.

ogni piano è collegato da scala interna con relativo vano.

B) Piena ed esclusiva proprietà sopra:

Enti immobiliari posti in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, via Montesalso n. 13, in adiacenza al fabbricato sopra descritto e precisamente:

--- porzione di fabbricato in cattivo stato di manutenzione e conservazione considerato "collabente" con area annessa (map. 317 del foglio 13).

C) Piena ed esclusiva proprietà sopra:

Appezamenti di terreno in più corpi posti in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi e dintorni e precisamente:

- appezzamenti di terreno estesi di circa 2010 m.q. (mapp. 90-91 del foglio 13) confinanti con: mappali 92-104-255-312.
- appezzamenti di terreno estesi di circa 4130 m.q. (mapp. 137-138 del foglio 13) confinanti con: mappale 143, mappale 136 da due lati.
- appezzamento di terreno esteso di circa 3900 m.q. (mapp. 111 del foglio 13) confinante con mappali 101-261, Rio degli Scarampi.
- appezzamento di terreno esteso di circa 2430 m.q. (mapp. 127 del foglio 13) confinante con: mappali 122-230-114-133.
- appezzamento di terreno esteso di circa 5980 m.q. (mapp. 149 del foglio 13) confinante con mappali: 136-161-231-160, Rio del Chino.
- appezzamento di terreno esteso di circa 1930 m.q. (mapp. 34 del foglio 14) confinante con mappali: 29-30-35.
- appezzamento di terreno esteso di circa 3350 m.q. (mapp. 102 del foglio 5) confinante con: mappali 103-101- strada provinciale;
- appezzamento di terreno esteso di circa 5160 m.q. (mapp. 156 del foglio 1) confinante con: mappali 150-151-152-155-157.
- appezzamento di terreno esteso di circa 1380 m.q. (mapp. 117 del foglio 1) confinante con mappali: 118-127-116-115-77.



D) diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso sopra:

- appezzamento di terreno posto in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, esteso di circa 1360 m.q. confinante con mappali: 204-26-47-46-103-44.

E) diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso sopra:

enti immobiliari in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, precisamente:

- appezzamento di terreno esteso di circa 5030 m.q. (map. 86) confinante con mappali: 102-87-99-85.

- appezzamento di terreno esteso di circa 2980 m.q. (map. 123) confinante con mappali: 260-255-307-230-135-122.

F) diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso sopra:

- appezzamento di terreno posto in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, esteso di circa 90 m.q. (map. 258) confinante con mappali: 312-259-255-90.

G) diritti di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso sopra

enti immobiliari in Comune di Varano dè Melegari (PR), frazione Scarampi, precisamente:

- appezzamenti di terreno posti in località La Costella adiacenti tra loro estesi di circa 29870 m.q. (map. 103-112) confinante con mappali: 260-123-120-121-261-44-205-46-49-50-30;

- appezzamenti di terreno adiacenti tra loro estesi di circa

13273 m.q. (map. 255-259) confinante con mappali: 90-104-113-131-130-135-123-307-258.

- appezzamento di terreno esteso di circa 545 m.q. (map. 339) confinante con mappali: 166-334-340-337-312.

Confini:

Quanto descritto alla lettera A) nel complesso confina con mappali 70-72-317.

Quanto descritto alla lettera B) nel complesso confina con mappale 354-306-79

Quanto descritto alla lettera D) nel complesso confina con: mappali 72-306 e stradello di accesso.

Estremi catastali

= In Piena ed esclusiva proprietà:

A) Catasto Fabbricato del Comune di Varano dè Melegari, foglio di mappa 13, mappale 306:

- **sub.1**, Località Montesalvo Scarampi n. 13, piano T-1-2-S1, categoria A/3, classe 3, vani 7,5, totale superficie catastale m.q. 174, rendita catastale euro 387,34.

- **sub.2**, Località Montesalvo Scarampi n. 13, piano S1, categoria C/6, classe 1, mq. 66 totale superficie catastale m.q. 75, rendita catastale euro 156,80.

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari, si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato è identificata al foglio 13 mappale 306 di are 03.25 - ente urbano senza reddito.

Si precisa che il mappale 306 nasce mappale 263 che a sua volta nasce dal mappale 70 del foglio 13.

Catasto Fabbricato del Comune di Varano dè Melegari (PR), foglio di mappa 13, mappale 70:

- **sub. 1**, Località Montesalvo Scarampi n. 113, piano S1, categoria A/2, classe 1, vani 7,5, totale superficie catastale m.q. 148, rendita catastale euro 464,81;

- **sub. 2**, Località Montesalvo Scarampi n. 113, piano S1, categoria C/6, classe 2, mq. 19, totale superficie catastale m.q. 19, rendita catastale euro 52,99.

Ai fini della corrispondenza al Catasto Terreni del suddetto Comune, l'area su cui sorge il fabbricato e quella annessa risulta censito al foglio 13 mappale 70 di are 00.75 ente urbano senza reddito

B) Catasto Fabbricato del Comune di Varano dè Melegari (PR), foglio di mappa 13, mappale 317

località Montesalvo Scarampi n. 11-12, piano T-1-2, categoria F/2.

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari, si precisa che l'area su cui sorge il fabbricato e quella annessa è identificata al foglio 13 mappale 317 di are 08.15 - ente urbano senza reddito.

C) Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari (PR):

***foglio di mappa 13 mappali:**

- **137** di are 31.60 seminativo, r.d. euro 11,42 r.a. euro 18,77;

- **138** di are 09.70 vigneto, r.d. euro 8,02 r.a. euro 4,26;

- **90** di are 15.40 seminativo, r.d. euro 5,57, r.a. euro 9,15;

- **91** di are 04.70 seminativo, r.d. euro 1,09, r.a. euro 2,31;

- **111** di are 39.00 bosco, r.d. euro 6,04, r.a. euro 0,81;

- **127** di are 24.30 bosco, r.d. euro 3,14 r.a. euro 0,50;

- **149** di are 59.80 seminativo, r.d. euro 13,90, r.a. euro 29,34.

***foglio di mappa 14 mappale 34** di are 19.30, seminativo, r.d. euro 6,98, r.a. euro 11,46;

*foglio di mappa 5 mappale 102 di are 33.50, incolto, r.d. euro 1,04, r.a. euro 0,35.

*foglio di mappa 1 mappali:

- 117 di are 13.80 bosco, r.d. euro 2,14, r.a. euro 0,29;

- 156 di are 51.60 bosco, r.d. euro 7,99, r.a. euro 1,07.

= Per il diritto di comproprietà pari ad 1/2 (un mezzo) indiviso

D) Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari foglio di mappa 13 mappale 205 di are 13.60, seminativo, r.d. euro 3,16, r.a. euro 6,67.

E) Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari, foglio di mappa 13 mappali:

- 86 di are 50.30, seminativo, r.d. euro 11,69, r.a. euro 24,68;

- 123 di are 29.80, semin. arbor, r.d. euro 10,77 r.a. euro 17,70;

F) Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari, foglio di mappa 13 mappale 258 di are 00.90, seminativo, r.d. euro 0,33, r.a. euro 0,53.

Si precisa che il mappale 258 nasce dalla particella 89/g. del foglio 13.

G) Catasto Terreni del Comune di Varano dè Melegari, foglio di mappa 13 mappali:

- 103 di ha. 02.77.90, seminativo, r.d. euro 43,06, r.a. euro 100,47.

- 112 di are 20.80, bosco, r.d. euro 2,69, r.a. euro 0,43.

- 255 di ha.1.31.93, seminativo, r.d. euro 20,44, r.a. euro 47,70.

- 259 di are 00.80, seminativo, r.d. euro 0,29, r.a. euro 0,48.

- 339 (già 253) di are 05.45, seminativo, r.d. euro 1,97, r.a. euro 3,24

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

Il fabbricato sopra descritto, la cui edificazione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 con riferimento alle unità di cui al mapp. 306, risulta altresì interessato dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Licenza Edilizia n. 40/76, rilasciata in data 03/07/1976;

- Concessione Edilizia n. 45/81 rilasciata in data 01/08/1981;

- richiesta di Condonò prot. 1126 in data 02/05/1986 (non rilasciato);

- Concessione Edilizia n. 111/87 rilasciata in data 01/02/1988;

- Concessione Edilizia n. 76/89 rilasciata in data 29/08/1989;

- Concessione Edilizia n. 137/91 rilasciata in data 31/01/1992;

- Concessione Edilizia n. 93/92 rilasciata in data 01/10/1992;

- Concessione Edilizia n. 120/92 rilasciata in data 12/11/1992;

- Concessione Edilizia n. 47/96 rilasciata in data 05/06/1996;

- richiesta del Certificato di Abitabilità prot. 5306 in data 04/10/1997;

Comunicazione di inizio lavori n. 12/2011.

La parte aggiudicataria dovrà farsi carico, a propria cura e spese delle difformità edilizie e catastali, esistenti.

Destinazione Urbanistica.

In base al Certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia di stima, i terreni sono classificati come segue:

SISTEMA DEL TERRITORIO RURALE:

- ambiti rurali di valore naturale ed ambientale;

zone agricole normali di tipo 1

Stato di occupazione

I fabbricati sono occupati dalla parte debitrice, i terreni risultano nella disponibilità del debitore e del comproprietario.

Componente mobiliare

La vendita comprende i beni mobili elencati nella perizia di stima dell'arch. Sartori, (con espressa esclusione degli automezzi), valutati €. 1.600,00 (milleseicento/00) da pagarsi aggiuntivamente al prezzo base oltre indicato.

□□□

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 dottoressa Enrichetta Compagnone il giorno 2 luglio 2024, alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it).

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. I beni posti in vendita sono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con diritti ed oneri connessi (ivi inclusi le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti), con esonero

della cedente da ogni responsabilità, anche a norma e per gli effetti dell'art. 2922 c.c., costituendo lo stato degli immobili ragione di espressa considerazione in sede di consulenza tecnica per la determinazione del prezzo base d'asta. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse in quanto la vendita ha natura coattiva.

2. Gli immobili saranno trasferiti liberi da ipoteche, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti nonché nel rispetto delle convenzioni urbanistiche vigenti. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità.

3. Il prezzo base è pari a:

LOTTO unico, euro 144.000,00 (centoquarantaquattromila/00), oltre imposte;

Sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo base di non oltre il 25%.

Oltre 1.600,00 (milleseicento/00) per i beni mobili.

La vendita non è soggetta ad IVA.

4. 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, siti in Parma, Strada Mazzini n. 2, sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa (compilata secondo il fac-simile disponibile presso il medesimo Ufficio o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it) 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 e sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it);

- **assegno circolare** intestato a "*Fall. Pesci Mauro*" della somma pari ad almeno il 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).

L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se è inferiore di oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo sopra determinato;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

5. 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.**

- l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro 2.000 (duemila);

- allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, sarà proclamato

aggiudicatario l'ultimo e miglior 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.

6. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.

7. Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile, mentre la cancellazione delle pregiudizievoli avverrà con decreto del Giudice delegato ai sensi dell'art. 108 L.F (la cui bozza verrà redatta dall'Ufficio Notarile Associato).

8. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fall. Pesci Mauro", da depositarsi 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.

9. 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 e' tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 cpc, 176 e 177 att cpc).

10. 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%), 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.

11. 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 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. 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 Fallimentare Dott. Paolo Bertozzi, tel. 0525/3643; 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 maggio 2024

Il notaio Enrichetta Compagnone

