

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO "PAKA S.N.C. DI F. SAVANI & C" N. 13/2013**  
**OMOLOGATO IL 4 DICEMBRE 2013**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto dottor Guido Trasatti, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura di concordato preventivo in epigrafe dal Liquidatore Giudiziale dottoressa Anna Petruzzello e dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi in data 31 maggio 2024, rende noto quanto segue:

- il Liquidatore fallimentare ha ricevuto una proposta ferma ed irrevocabile per l'acquisto degli immobili descritti al **lotto 1** al valore di euro **40.000,00 (quarantamila/00)**; l'offerta è stata cauzionata con un importo di euro 4.000,00 (quattromila) pari al 10% del prezzo offerto.
- La Procedura ha pertanto deciso di indire un tentativo di vendita al prezzo base dell'offerta irrevocabile ricevuto e di non dar conto pubblicamente dell'identità dell'offerente in atti che è comunque ammesso di diritto all'eventuale gara alle condizioni in prosieguo riportate.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

Indirizzo

**Comune di Calestano (PR), Piazza San Lorenzo**

Diritto reale e immobile

In piena proprietà,

fabbricato da terra a tetto disposto su tre livelli denominato "Palazzo Tarasconi", comprendente:

al piano terra: cantine, centrale termica, dispensa, cucina e due servizi;

al piano primo: due camere, ampio salone e servizio;

al piano secondo: cinque camere, tre servizi e locali di antibagno.

Il tutto collegato da scala interna e con annesse due aree cortilizie pertinenziali (rispettivamente poste sul lato est e sul lato ovest del fabbricato).

Confini

Il suddetto fabbricato con le annesse aree cortilizie nel complesso confina: da nord-est in senso orario con Piazza pubblica, mappali 512, 660, e ragioni della Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo.

Superficie commerciale

Fabbricato: mq. 586 circa

Aree cortilizie: mq. 670 circa

Estremi catastali

**Catasto dei Fabbricati del Comune di Calestano, foglio 25:**

- **mappale 723**, piani T-1-2, categoria A/2, classe 1, vani 17,5, rendita catastale euro 948,99;

Con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Calestano al foglio 25, mappale 723, esteso are 9 e centiare 62 - ente urbano senza redditi.

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 in data anteriore al 1° settembre 1967 successivamente sono state eseguite opere in forza di:

- concessione edilizia n. 27 del 12 agosto 1991 e successiva richiesta di proroga n. 4089 di prot. del 18 luglio 1994 per restauro e consolidamento architettonico secondo quanto stabilito dalla Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici di Bologna nella comunicazione n. 14989 di prot. del 15 gennaio 1991.

Sussistono difformità edilizie e catastali delle quali dovrà farsi carico la parte aggiudicataria in quanto le risultano ultimate le opere di consolidamento strutturale del fabbricato ma non quelle di ristrutturazione interna.

Si rileva che i soffitti dei vani di cantina al piano terra sono decorati da affreschi che sono stati oggetto di opere di restauro scientifico autorizzato dalla Sovrintendenza per i beni ambientali e architettonici con provvedimento n. 412 del giorno 1° gennaio 1989.

Altre caratteristiche

**Il fabbricato in oggetto è sottoposto a vincolo del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali**

ai sensi della Legge 1/6/1939 n. 1089 (vincolo trascritto a Parma in data 13 febbraio 1982 ai nn. 1511, 1512 e 1513 R.P.); detti beni devono pertanto considerarsi soggetti a detto vincolo e la loro vendita è sottoposta a prelazione legale a favore dell'Ente cui sarà notificata la denuncia di trasferimento.

Stato di occupazione

Libero

Servitù

Con tutti gli obblighi e servitù riportati negli atti di provenienza ed in particolare quelli costituiti e riportati:

= nell'atto del notaio Giuseppe Fornari in data 31 dicembre 1979 rep. n. 31837, trascritto a Parma il 16 gennaio 1980 al n. 576 reg. part..

- o -

#### 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 dottor Guido Trasatti, il giorno 25 luglio 2024 alle ore 16,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).

- 1) L'immobile è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal perito (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nella presente istanza le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti 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 bene.
- 4) Il prezzo base è pari a euro 40.000 (Euro quarantamila/00) e la vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

**Il prezzo di vendita non potrà essere inferiore a quello sopra indicato.**

- 5) 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) 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** non trasferibile intestato a "Paka S.n.c. di F. Savani & C." della somma non inferiore al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) **certificato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta **l'autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai

sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- 6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi ove l'importo della cauzione sia inferiore al 10% del prezzo offerto
- 7) 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 l'unica offerta resti quella già ricevuta dalla Procedura e sopra indicata**, si procederà ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente in atti;
  - **in caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente.
  - **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'offerente in atti è ammesso di diritto alla gara** ove abbia provveduto ad integrare la propria offerta, nel caso in cui questa non fosse conforme a quanto richiesto dalle condizioni dell'avviso di vendita, con tutto quanto ivi previsto e nei termini ivi indicati;
    - l'offerta minima in aumento non potrà essere inferiore ad euro 2.000 (duemila).;
    - allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato 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. Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.
- 8) Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara
- 9) 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 delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Paka S.n.c. di F. Savani & C", secondo le modalità che verranno indicate dal Liquidatore 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.
- 10) I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
- 11) 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).
- 12) Il trasferimento del bene avverrà dopo il pagamento del corrispettivo con atto notarile a cura del notaio incaricato dall'Ufficio Notarile Associato; le relative spese del predetto ufficio e del notaio incaricato saranno a carico dell'aggiudicatario.
- 13) Le spese relative all'assistenza alla vendita (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.

14) In ordine alle spese di vendita e passaggio di 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.

15) Essendo l'immobile soggetto al diritto di prelazione da parte dello Stato delle Regioni e degli altri enti pubblici territoriali, l'Ente Pubblico interessato ha la facoltà di acquistare in via di prelazione l'immobile. Verrà quindi effettuata, a cura del notaio incaricato, una denuncia al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, contenente le condizioni inserite nell'atto di trasferimento. La denuncia dovrà essere presentata entro 30 giorni dalla firma dell'atto di trasferimento e la prelazione dovrà essere esercitata entro i 60 giorni successivi alla data di ricevimento della denuncia. In pendenza del termine per l'esercizio della prelazione, l'atto di trasferimento rimarrà sospensivamente condizionato dalla prelazione.

16) Si precisa che:

- ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F., il Liquidatore giudiziale 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 Liquidatore Giudiziale dottoressa Anna Petruzzello, con Studio in Parma, Via Farini n. 34, tel. 0521 508898.

Parma, 12 giugno 2024

*Il notaio, dr. Guido Trasatti*



  
Istituto Vendite  
Giudiziarie  
Parma