

TRIBUNALE DI PARMA
COEMA SRL IN FALLIMENTO
N. 39/2021

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 Enrico Froidi in forza del programma di liquidazione visto dal Giudice delegato dottor Enrico Vernizzi il 21 dicembre 2021, rende noto che:

- la Procedura ha ricevuto un'offerta irrevocabile per l'acquisto dei beni di seguito descritti al **lotto 6**. Per un importo di **Euro 18.000,00 (diciottomila/00)**, cauzionata con un importo del 10%;
- vengono pertanto posti in vendita i beni di cui al lotto 6, al prezzo almeno pari a quello portato dall'offerta ricevuto già e con ammissione all'eventuale gara dell'offerente in atti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

□□□

LOTTO 6

Indirizzo:

Comune di Neviano degli Arduini (PR), località Magrignano n. 110

Diritto reale e immobile

La **piena ed esclusiva proprietà** della seguente porzione:

- porzione di **fabbricato di civile abitazione** (particelle 75 e 280), con superficie commerciale complessivamente pari a 195 m² circa, posta in adiacenza sul lato est ad altro fabbricato, elevata di tre piani (terra, primo e sottotetto, collegati tra loro da scala interna), con area cortilizia di pertinenza.

Detta porzione risulta così composta:

al piano terra da: soggiorno, cucina, bagno, ripostiglio, sottoscala, portico ed area cortilizia di pertinenza;

al piano primo da: due camere, disimpegno, bagno, ripostiglio e balcone;

al piano sottotetto da: un vano solaio e due spazi sottotetto non praticabili;

- **porzione di area cortilizia pertinenziale** (particella 67), limitrofa all'area sopra descritta, ma separata dalla particella 68.

Confini:

La porzione di fabbricato con l'area di pertinenza forma un unico corpo e confina nel complesso: con ragioni Corradi o aventi causa, con la strada comunale di Magrignano e con la corte comune (particella 68);

la porzione di area cortilizia (particella 67) confina: con ragioni Violi o aventi causa, con la corte comune (particella 68) e con la strada comunale di Magrignano.

Estremi catastali

Quanto in oggetto è censito:

1) al Catasto Fabbricati del Comune di Neviano degli Arduini come segue:

-**foglio 92, particella 75**, Strada Magrignano n. 110, piano T-1-2, categoria A/3, cl. 2, consistenza 7 vani, superficie catastale totale mq. 134 (escluse aree scoperte 126 mq), Rendita catastale Euro 303,68.

-**foglio 92, particella 280**, Strada Magrignano, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 3, senza rendita catastale.

Ai fini della corrispondenza con il Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini si precisa che le aree su cui sorge il fabbricato e quella circostante annessa,

nonché l'ulteriore area urbana risultano identificate, rispettivamente, al foglio 92 particella 75 di mq 150 ente urbano senza reddito, e foglio 92 particella 280 di mq 3, ente urbano senza reddito;

2) al Catasto Terreni del Comune di Neviano degli Arduini come segue:

-foglio 92 particella 67, qualità seminativo, classe 3, superficie 41 mq, R.D. 0,13 Euro e R.A. 0,19 Euro.

Si precisa che dalle risultanze catastali la suddetta particella 75 ha diritto alla corte comune di cui alla particella 68 del foglio 92, quale accessorio comune alla particelle 64-69-71-72-73-74-75-209 e 76 del foglio 92.

Notizie Urbanistiche

L'immobile, ex rurale e di vecchia costruzione originaria (ante 1967), risulta interessato dai seguenti titoli edilizi:

- Licenza per Costruzione Edilizia n. 97/77 (per rifacimento tetto a casa di abitazione), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 11/10/1977;
- Concessione per eseguire opere edilizie o trasformazione urbanistica del suolo n. 167/91 (per cambio di destinazione d'uso da rurale a civile di fabbricato di abitazione senza opere), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 13/08/1991 con Protocollo n. 5292;
- Parere preventivo n. 72/97 (per ristrutturazione di portico esterno e piccole modifiche interne), rilasciato dal Comune di Neviano degli Arduini in data 17/05/1997 con Protocollo n. 4244;
- Concessione Edilizia n. 205/97 (per ristrutturazione portico esterno e piccole modifiche interne), rilasciata dal Comune di Neviano degli Arduini in data 26/08/1997 con Protocollo n. 6911;
- Denuncia di Inizio Attività n. 270/02 (per sistemazione portico esterno con piccoli lavori interni), presentata al Comune di Neviano degli Arduini in data 29/11/2002 con Protocollo n. 13746.

Difformità edilizie e catastali

Il perito ha riscontrato:

= alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi ai suddetti titoli edilizi).

Tali **difformità edilizie**, eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio e studio urbanistico-edilizio approfondito) con un'ulteriore pratica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione di una porta di collegamento tra soggiorno e cucina, realizzata al piano terreno;
- mancata rappresentazione di un lucernaio realizzato nel vano solaio al piano secondo/sottotetto;
- modeste incongruenze di conformazione;
- incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne di taluni locali.

Il perito ha precisato di non aver reperito alcun certificato di abitabilità inerente all'immobile;

= alcune difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e le relative planimetrie catastali.

Tali **difformità catastali**, comunque eliminabili (previo rilievo plano-altimetrico di dettaglio) con una pratica di rettifica e/o con opere di ripristino, sono costituite essenzialmente da:

- mancata rappresentazione di una porta di collegamento tra soggiorno e cucina, realizzata al piano terreno;

- mancata rappresentazione di un lucernaio realizzato nel vano solaio al piano secondo/sottotetto;
- modeste incongruenze di conformazione;
- incongruenze dimensionali ed inerenti le altezze interne di taluni locali.

Convenzioni/vincoli/servitù

1) nell'atto di provenienza è precisato che:

"in conformità a quanto indicato nei sopra indicati titoli di provenienza, "il muro di confine con la proprietà Violi insiste totalmente sull'area di cui al presente atto e censita al foglio 92 mappale 67".

- con la comunanza dei muri di confine;"

2) si menziona altresì quanto riportato in un precedente atto, avente ad oggetto l'abitazione, stipulato dal Notaio Arturo Dalla Tana in data 12 aprile 1996 Rep. n. 63487, trascritto a Parma il 18 aprile al n. 4562 di formalità, e precisamente:

"detti immobili vengono compravenduti con tutti i patti, diritti ed obblighi portati e/o richiamati nell'atto di provenienza Dottor Bergonzi in data 13 ottobre 1991 rep. 497.150 ivi trascritto l'11 novembre 1991 al n. 10248 R.P. ed in particolare per quanto riguarda il fabbricato, con il diritto alla corte comune mappale 68 del foglio 92. La Parte Venditrice garantisce il passaggio in primo tratto sullo stradello di penetrazione dalla strada comunale di Magrignano, così come sempre è stato esercitato, nonché il diritto di mantenere l'attuale cancello d'ingresso che chiude l'intero successivo passaggio."

Stato di occupazione

Libero.

□□□

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 26 novembre 2024, alle ore 12,30 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 6, euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre imposte.

Non sono ammesse offerte inferiori al predetto prezzo.

La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro, oltre alle altre imposte dovute per legge.

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 "*Fallimento Coema s.r.l.*" 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 al 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:

nel caso in cui unica offerta pervenuta rimanga quella già in atti ricevuta dalla Procedura si procederà ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

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:

- l'offerente in atti è ammesso alla gara senza ulteriori oneri di presentazione di offerta o integrazioni documentali;

- 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 decreto di trasferimento del Giudice delegato.

8. Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte, dedotta la cauzione, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "*Fallimento Coema s.r.l.*", da depositarsi presso lo studio del Curatore fallimentare, dottor Enrico Frolidi, secondo le modalità che verranno indicate dal medesimo 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% 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.

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. Enrico Froidi, tel. 0521/494507; 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 14 ottobre 2024

Il notaio, dottoressa Enrichetta Compagnone

A handwritten signature in black ink, reading "Enrichetta Compagnone". The signature is written in a cursive, flowing style with a large initial 'E'.