

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**FALLIMENTO "ERREPI COSTRUZIONI S.R.L."**  
**REG. FALL. N. 64/2015**

**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

Il sottoscritto, dottor Stefano Spagna Musso, notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, incaricato alle operazioni di vendita di cui alla procedura in epigrafe dal curatore fallimentare rag. Umberto Losi, con programma di liquidazione di cui sono stati approvati gli atti conformi dal Giudice delegato dott.ssa Irene Colladet in data 7 maggio 2020, rende noto che sono posti in vendita i seguenti beni:

\*\*\*

**Descrizione degli immobili**

**LOTTO 1 (in perizia lotti 1 e 2)**

Indirizzo

Gli immobili di seguito descritti sono situati in **Comune di Traversetolo (PR), località Vignale, strada Valcassano n. 10.**

Diritto reale ed immobile

La piena proprietà di:

- **appartamento (sub 6)** sviluppatosi ai piani primo e secondo/sottotetto (collegati da scala interna privata) e formato:

= al piano primo da: ingresso, soggiorno-pranzo con angolo cottura, n. 2 piccoli disimpegni adiacenti, camera con attiguo sottoscala, bagno, loggia e balcone;

= al piano secondo/sottotetto da: n. 2 vani sottotetto ed un terrazzo (con intercapedini non accessibili adiacenti);

- **autorimessa (sub 10)** ubicata al piano seminterrato, dotata di pavimentazione in ceramica e portone metallico basculante (con apertura manuale).

Si precisa che ai cespiti è associata la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'edificio condominiale ove sono compresi.

Estremi catastali

L'unità immobiliare risulta censita **al Catasto Terreni del Comune di Traversetolo (PR) Foglio 25, Particella 378,**

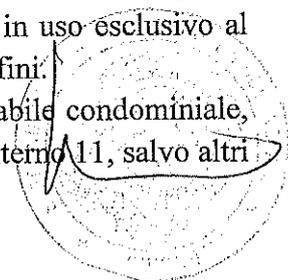
- **Sub 6**, Zona Cens. 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 89 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 81 m<sup>2</sup>, Rendita 302,13 Euro, Indirizzo Strada Val Cassano, piano 1-2;

- **Sub 10**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 18 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 21 m<sup>2</sup>, Rendita 58,57 Euro, Indirizzo Strada Val Cassano, piano S1.

Confini

L'appartamento confina, partendo da nord ed in senso orario, al piano primo con: area cortilizia subalterno 29 a prospetto, subalterno 5, vano scala comune subalterno 17, subalterno 7; al piano secondo/sottotetto con: area cortilizia subalterno 29 a prospetto, area cortilizia in uso esclusivo al subalterno 1 a prospetto, subalterno 5; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'autorimessa confina, partendo da nord ed in senso orario, con: percorso carrabile condominiale, percorso pedonale condominiale, subalterno 8 (gioco bimbi condominiale), subalterno 11, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.



### Difformità urbanistiche/edilizie/catastali.

Quanto all'appartamento (sub 6), secondo quanto riportato dal perito estimatore, pur sussistendo una globale regolarità catastale dell'unità immobiliare, si riscontrano alcune lievi difformità tra lo stato di fatto del cespite e la relativa planimetria catastale, comunque rettificabili.

Tali **difformità catastali** sono costituite essenzialmente dalla realizzazione di una porta che divide l'unico disimpegno rappresentato, dal diverso posizionamento dei velux al piano secondo/sottotetto, nonché incongruenze inerenti alcune altezze al piano secondo/sottotetto.

Pur sussistendo una globale regolarità edilizia dell'unità immobiliare, si riscontrano alcune difformità tra lo stato di fatto del cespite ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi alle sopraccitate pratiche ed autorizzazioni), comunque eliminabili con una successiva pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali **difformità edilizie** sono costituite essenzialmente dalla realizzazione di una porta che divide l'unico disimpegno rappresentato, da puntuali incongruenze di conformazione inerenti alcune canne fumarie, dal diverso posizionamento e dimensione delle bucatore esterne al piano secondo/sottotetto, nonché dalla creazione di intercapedini (con restringimento dei 2 vani) al piano secondo/sottotetto.

### Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

### **LOTTO 2 (in perizia lotto 3)**

#### Indirizzo

Gli immobili di seguito descritti sono situati in **Comune di Traversetolo (PR), località Vignale, strada Valcassano n. 10.**

#### Diritto reale ed immobile

La piena proprietà di:

- **posto auto scoperto (sub 18)** compreso nell'area di pertinenza dell'edificio condominiale, sito nel Comune di Traversetolo (PR), località Vignale, strada Valcassano n. 10, dotato di pavimentazione in autobloccanti.

Si precisa che al cespite è associata la proporzionale quota di comproprietà delle parti ed enti comuni dell'edificio condominiale ove è compreso.

#### Estremi catastali

L'unità immobiliare risulta censita al **Catasto Terreni del Comune di Traversetolo (PR) Foglio 25, Particella 378, Sub 18**, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 13 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale Totale 13 m<sup>2</sup>, Rendita 26,18 Euro, Indirizzo Strada Val Cassano, piano S1

#### Confini

Il posto auto confina, partendo da nord ed in senso orario con: area cortilizia subalterno 29, subalterno 19, salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

### Difformità urbanistiche/edilizie/catastali.

Secondo quanto riportato dal perito estimatore, si riscontrano alcune difformità tra la perimetrazione del posto auto con autobloccanti colorati e la relativa planimetria catastale, comunque rettificabili e/o eliminabili con opere di ripristino.

Tali **difformità catastali** sono costituite essenzialmente da incongruenze dimensionali.

Si riscontrano, altresì, alcune difformità tra la perimetrazione del posto auto con autobloccanti colorati ed il relativo stato legittimato (desumibile dagli elaborati grafici acclusi alle sopraccitate pratiche ed autorizzazioni), comunque eliminabili con una successiva pratica in sanatoria e/o con opere di ripristino.

Tali **difformità edilizie** sono costituite essenzialmente da incongruenze dimensionali.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

\*\*\*

**Notizie comuni a tutti i lotti**

Gli immobili descritti risultano interessati dalle seguenti pratiche ed autorizzazioni edilizie:

- Permesso di Costruire n. 215/2004 (per nuova costruzione palazzina condominiale), rilasciato dal Comune di Traversetolo in data 30/01/2005 con Protocollo n. 2276;
- Denuncia di Inizio Attività (per variazioni minori in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 215/2004), presentata al Comune di Traversetolo in data 07/10/2006 con Protocollo n. 25199 (pratica n. 227/2006);
- Denuncia di Inizio Attività (per variazioni minori in corso d'opera alla Denuncia di Inizio Attività n. 227/06), presentata al Comune di Traversetolo in data 31/01/2009 con Protocollo n. 2116 (pratica n. 13/2009);
- Domanda di Conformità Edilizia e Agibilità presentata al Comune di Traversetolo in data 21/10/2009 con Protocollo n. 23263, non rilasciata poiché sospesa con comunicazione del Comune di Traversetolo in data 27/10/2009 con Protocollo n. 23751.

\*\*\*

**MODALITA' DELLA VENDITA**

**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 Stefano Spagna Musso il giorno 17 gennaio 2022 alle ore 14,00 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (Tel. 0521-992602 interno 5 - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).**

\*\*\*

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

1. La vendita dei cespiti è delegata al professionista ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. Il sistema della vendita proposto può definirsi "vendita competitiva" senza incanto e richiama laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.
2. Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente bando le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
3. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate ~~dal debitore~~ per

qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

4. Gli immobili saranno trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato. Sarà cura e onere dell'aggiudicatario provvedere a sanare eventuali irregolarità edilizie e/ catastali ed alla messa a norma degli impianti a sua esclusiva cura, spesa, onere, responsabilità;
5. Il prezzo base per le offerte è:

**Lotto 1 euro 119.200,00 (centodiciannovemiladuecento/00);**

**Lotto 2 euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00).**

Sono ammesse offerte inferiori di non oltre il 25% (venticinque per cento) del prezzo base sopra riportato.

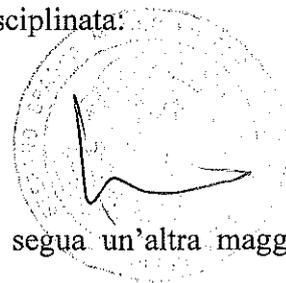
La vendita sarà soggetta ad Imposta di Registro e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

6. Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo), anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte dal lunedì al venerdì dalle ore 9,30 alle ore 12,00), una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile rinvenibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) con indicazione del nome di chi deposita materialmente l'offerta -che può anche essere persona diversa dall'offerente-, il nome del Giudice delegato che ha ordinato la vendita, il nome del Notaio delegato alla vendita, la data della vendita, il nome ed il numero di R.G. della procedura ed il numero del lotto per cui viene formulata l'offerta) contenente:
  - **modulo prestampato** predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (il modulo è disponibile presso l'Ufficio Notarile Associato o sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
  - **assegno circolare intestato** a "Fallimento ERREPI COSTRUZIONI S.R.L. n. 64/15" della somma pari almeno al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
  - L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; il regime patrimoniale della famiglia; nell'ipotesi di persona

coniugata o unita civilmente, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) **certificato aggiornato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'**autorizzazione del Giudice Tutelare**. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

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

7. L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
8. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e quindi in caso di cauzione inferiore al 10% del prezzo offerto.
9. 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.
10. 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:
    - le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:
      - euro 2.000,00 (duemila/00), quanto al lotto 1;
      - euro 500,00 (cinquecento/00) quanto al lotto 2;
    - 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.

Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo.

11. Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara.
12. Il trasferimento dei beni avverrà con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti.
13. 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 incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Fallimento ERREPI COSTRUZIONI S.R.L. n. 64/15", 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.  
I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
14. 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).
15. Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a quelle ad essa connesse nonché al trasferimento di proprietà (compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato) saranno interamente a carico dell'aggiudicatario così come la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.
16. 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/liquidatore 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 rag. Umberto Losi dott. tel. 0521-776753; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Piazzale Arrigo Boito n. 1/1, tel. 0521-992602; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762 Parma.

Parma, 2 novembre 2021

Il notaio delegato dottor Stefano Spagna Musso

