

TRIBUNALE DI PARMA
LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA "COOPERATIVA MURATORI
ROCCABIANCA SOCIETÀ COOPERATIVA" N. 772/2013

AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il sottoscritto, dottor Massimiliano Cantarelli, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Commissario Liquidatore dott.ssa Monica Panizzi con istanza del 10 novembre 2017, autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico Registro ufficiale U. 0532794 del 5 dicembre 2017, alle operazioni di vendita di cui alla procedura di liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 *terdecies* c.c., rende noto che sono stati posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Beni immobili

Indirizzo

Comune di Roccabianca(PR) – Via Amerigo Vespucci (già Via Padana n. 7) ai civici 1 - 3 – 5.

Capannone a servizio dell'attività artigianale edile, costituito da un ampio locale a tutta altezza adibito a ricovero e deposito di macchinari/attrezzatura edile ed uffici, per una superficie lorda di mq. 638,75 (netta utilizzabile mq. 602,38); annessa al fabbricato risulta l'area cortilizia circostante, utilizzata come spazio di accesso e di manovra, nonché come deposito provvisorio di materiale ed attrezzatura edile (laterizi, ponteggi, puntelli, legname ecc.).

Estremi Catastali

L'edificio unitamente risulta censito:

- nel **Catasto Fabbricati del Comune di Roccabianca** al foglio 8, particella 189, Strada Padana n. 7/D, piano T, categoria D/7, rendita Euro 2.365,37.

L'area su cui insiste il fabbricato e quella scoperta di pertinenza ad esso annessa risulta censita:

- nel **Catasto Terreni del Comune di Roccabianca**, al foglio 8, particella 189, ente urbano di ha 0.17.87, senza reddito.

Confini

L'immobile confina a nord con il mappale 67; ad est con la via Vespucci; a sud con i mappali 269 e 192; ad ovest con il mappale 138;

Stato locativo/possesso/godimento:

Tutti gli immobili sopra descritti sono liberi da occupazione di terzi e nella disponibilità della proprietaria. Si precisa che all'interno del locale di deposito sono attualmente presenti i macchinari e le attrezzature proprie dell'attività edile svolta, quali autocarro, camioncini, betoniere, dumper, carrelli elevatori ed attrezzatura minuta che saranno oggetto di separata vendita tramite l'Istituto Vendite Giudiziarie.

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

L'unità immobiliare è stata costruita in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia n. 16 rilasciata dal Comune di Roccabianca in data 02/11/1973;
- Domanda di sanatoria edilizia del 30/09/1986 al n. 3498 di protocollo generale e al n. 247, per irregolarità realizzative rispetto alla predetta Licenza Edilizia a cui è seguita Concessione in sanatoria rilasciata dalle competenti autorità del Comune di Roccabianca in data 14/11/2011 n. 247/2011;

Notizie ulteriori relative all'immobile

L'area di ubicazione del fabbricato è classificata nel vigente strumento urbanistico del comune di Roccabianca negli "Ambiti di Trasformazione", come Ambiti da riqualificare soggetti a POC (AR); in tali ambiti, normati dall'art. IV.24 - sezione C del Regolamento Urbanistico Edilizio, sono attualmente consentiti solo interventi sul patrimonio edilizio esistente quali: Attività edilizia libera , Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia,

Demolizione senza ricostruzione ;

Difformità catastali/edilizie/urbanistiche

• Sussiste incongruità riscontrata nella superficie dell'immobile, pertanto la rendita catastale del fabbricato dovrà essere conseguentemente verificata ed eventualmente aggiornata in funzione della maggiore consistenza planimetrica; le spese tecniche per tali adempimenti comprensive dei relativi accessori di legge, sono state quantificate dallo stimatore in euro 400 ,00.

• Sussistono incongruenze fra lo stato di fatto e la concessione in sanatoria citata, relativamente alle dimensioni generali del fabbricato ed alle dimensioni interne dei locali adibiti ad ufficio; il fabbricato non ha subito modifiche nella consistenza dalla sua costruzione originaria, le incongruenze dimensionali riscontrate sono pertanto dovute ad imprecisioni nel rilievo e nella conseguente rappresentazione grafica dell'edificio, così come risultante dall'elaborato tecnico allegato a detta domanda in sanatoria. Lo stato di fatto del fabbricato è difforme sia dal titolo abilitativo originario, Licenza 16/1973, sia dalla successiva Concessione edilizia in Sanatoria n. 247 /2011.

Occorre pertanto provvedere ad un'ulteriore regolarizzazione edilizia con la presentazione di una Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria; considerando che la classificazione prevista dal vigente strumento urbanistico per il fabbricato trattato non consente interventi di ampliamento della sua superficie, la sanatoria per la maggiore superficie riscontrata può essere presentata unicamente ai sensi dell'art. 34 – comma 2 del DPR 380/2001; la regolarizzazione delle opere interne potrà essere presentata ai sensi della Legge Regionale 23/2004 – art. 16 bis – comma 1.

Le spese tecniche comprensive dei relativi accessori di legge, riguardanti la presentazione della SCIA in sanatoria, sono definite nella perizia dello stimatore del 3 agosto 2015, cui integralmente si rimanda, salvo eventuali variazioni nel frattempo occorse.

□□□

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 il giorno 29 marzo 2018, alle ore 16,00 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Piazzale Boito n. 1/1, piano primo (Tel. 0521-992602 - procedureconcorsuali@unaparma.it).

La vendita avverrà con le modalità di cui agli artt. 570 c.p.c. e seguenti, con esclusione dell'art. 572 c.p.c. e per quanto non espressamente previsto e derogato dalle seguenti condizioni:

A) 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 incluse 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;

B) eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo. Parimenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo, eventuali minusvalenze o diminuzione di valore e/o accertate insussistenze di elementi dell'attivo;

C) la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità promesse, in quanto la liquidazione attuata ha natura coattiva;

D) gli immobili e gli impianti saranno trasferiti liberi da ipoteche e pignoramenti, salve le servitù, i vincoli e i gravami tutti esistenti. 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;

E) il prezzo di vendita è pari a:

Lotto Unico euro 70.400,00 (settantamilaquattrocento/00);

F) - la vendita potrà essere soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) (in reverse charge – inversione contabile se applicabile) su espressa opzione esercitata da parte del Commissario Liquidatore e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge;

G) ogni offerente dovrà depositare presso l'Ufficio Notarile Associato, entro le ore 12 del giorno non

festivo precedente alla vendita:

- offerta irrevocabile d'acquisto con indicazione del prezzo offerto non inferiore a quello "base" stabilito nel precedente punto "E" e dichiarazione espressa di conoscere ed accettare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene oggetto dell'offerta;

- assegno circolare intestato a "LIQ. COAT. AMM.TIVA "COOP. MURATORI ROCCABIANCA" della somma pari al 10% del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero);

- assegno circolare intestato a "LIQ. COAT. AMM.TIVA "COOP. MURATORI ROCCABIANCA" della somma pari al 5% del prezzo offerto (a titolo di acconto spese e diritti di gara);

- 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;

- 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 nelle misure sopra indicate;

H) i plichi saranno aperti innanzi il notaio delegato e l'offerta minima in aumento, in caso di gara, sarà del 5% del prezzo base;

- **i cespiti saranno aggiudicati a colui che avrà effettuato l'offerta più alta;**

- **nel caso in cui sia impossibile aggiudicare il lotto per la presenza di offerte di pari importo**, al fine di individuare il miglior offerente, **si procederà alla gara al rialzo con offerte in aumento non inferiori al 5% del prezzo base (che sarà, in tal caso, rideterminato e pari a quello delle offerte di egual importo suddette)**; allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo e miglior offerente;

al termine della gara le somme come sopra depositate verranno restituite ai non aggiudicatari;

- **in caso di unica offerta valida si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;**

I) il trasferimento dei beni avverrà entro 60 giorni dalla data della gara con atto notarile del Notaio incaricato dell'asta, dott. Massimiliano Cantarelli;

L) il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà comunicato dal notaio delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione, contestualmente all'atto di trasferimento, a mezzo assegni circolari non trasferibile intestati a:

"LIQ. COAT. AMM.TIVA "COOP. MURATORI ROCCABIANCA " da depositarsi presso l'Ufficio Notarile Associato; il mancato versamento del saldo prezzo e delle spese ed imposte, entro il termine sopra detto, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, con incameramento a titolo definitivo della cauzione;

M) sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione e trascrizione dell'atto di trasferimento, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita ed al trasferimento, ivi incluse i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato.

Il notaio incaricato dell'atto di trasferimento provvederà a comunicare all'aggiudicatario il conteggio relativo agli onorari, alle spese ed alle tasse relative; l'aggiudicatario, il giorno del rogito, verserà altresì direttamente al notaio incaricato, gli onorari, le spese e le tasse relative al trasferimento della proprietà;

N) in ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà,

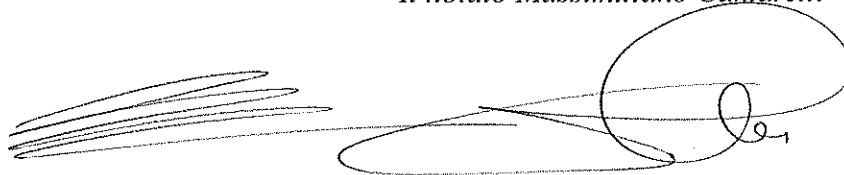
l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta;

O) si avverte che la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile avverrà su richiesta del Commissario Liquidatore con Decreto dell'Autorità di Vigilanza ai sensi dell'art. 5 della Legge 17 luglio 1975 n. 400.

•Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Commissario Liquidatore dott.ssa Monica Panizzi, con Studio in Parma, via Aosta n. 9, tel. 0521/270204 oppure all'Ufficio Notarile Associato con sede in Parma, Piazzale Boito 1/1 tel. 0521/992602.

Parma 7 febbraio 2018

Il notaio Massimiliano Cantarelli

A handwritten signature in black ink, consisting of several horizontal strokes on the left and a large, circular flourish on the right that ends with a small '21'.