

AVVISO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA "LA NUOVA SPERANZA" D.M. N. 497/2014 DEL 24.11.2014

Il sottoscritto dottor Massimiliano Cantarelli, Notaio in Parma, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Commissario Liquidatore avvocato Cristiano Aimi con istanza acquisita con prot. n. 076329 del 18 settembre 2024, autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico, con provvedimento Mise AOO_PIT. Registro ufficiale U. 0112642 del 22-11-2024 con cui si è disposta la vendita dei beni di pertinenza della procedura in epigrafe, rende noto che:

- il Liquidatore ha ricevuto:
 - = una proposta irrevocabile per l'acquisto degli immobili individuati nel presente bando come **lotto 25**, unitariamente e per **euro 175.000 (centosettantacinquemila)**, offerta cauzionata con un importo di euro 17.500 (diciassettemilacinquecento);
 - la procedura non darà conto pubblicamente delle generalità dell'offerente in atti, che sarà ammesso comunque all'eventuale gara;
 - sono pertanto stati posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 25 [corrispondente ai lotti a), b), c), d), e), f) dell'Autorizzazione Ministeriale]

Indirizzo

Comune di Sorbolo Mezzani (PR), località Mezzano Superiore, Via Clemente Bondi n. 67.

Diritto reale

La piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte di edificio condominiale e, precisamente:

-1-

a) Appartamento al secondo piano-sottotetto, costituito di ingresso, soggiorno-cottura, due camere e un bagno con annesso un locale ad uso cantina nel piano terra.

L'appartamento ha per confini:

a nord vano scala comune e unità immobiliare sub. 13; ad est e a sud muri perimetrali esterni; ad ovest vano scala comune e muro perimetrale esterno.

La cantina ha per confini:

a nord vano scala comune; ad est corridoio comune; a sud unità immobiliare sub. 8; ad ovest unità immobiliare sub. 8;

b) un locale ad uso autorimessa nel piano terra.

L'autorimessa ha per confini:

a nord e ad est area cortilizia comune; a sud unità immobiliare sub. 9; ad ovest autorimessa sub. 17.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani** come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 14, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T-2, categoria A2, classe 2, vani 4,5, R.C. Euro 360,23 (superficie catastale totale/superficie catastale escluse aree scoperte mq. 102);

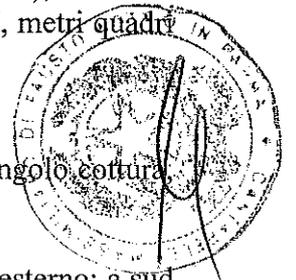
94, Subalterno 16, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 13, R.C. Euro 36,26 (superficie catastale totale mq. 17).

-2-

a) Appartamento al primo piano, costituito di ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere e un bagno con annesso un locale ad uso cantina nel piano terra.

L'appartamento ha per confini:

a nord unità immobiliare sub. 10 e muro perimetrale esterno; ad est muro perimetrale esterno; a sud muro perimetrale esterno e unità immobiliare sub. 12; ad ovest unità immobiliare sub. 12, vano scala



comune e unità immobiliare sub. 10.

La cantina ha per confini:

a nord cantina sub. 15; ad est autorimessa sub. 17 e per breve tratto unità immobiliare sub. 9; a sud cantina sub. 12; ad ovest corridoio comune;

b) un locale ad uso autorimessa nel piano terra.

L'autorimessa ha per confini:

a nord area cortilizia comune; ad est autorimessa sub. 16; a sud unità immobiliare sub. 9; ad ovest cantine subb. 13, 15, 11.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani** come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 11, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T-1, categoria A2, classe 2, vani 4, R.C. Euro 320,20 (superficie catastale/superficie catastale escluse aree scoperte mq. 89);

94, Subalterno 17, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 12, R.C. Euro 33,47 (superficie catastale totale mq. 15);

-3-

a) Appartamento al piano terra, costituito di ingresso, soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno, una loggia e una cantina (avente accesso dalla loggia).

L'appartamento, unitamente alla cantina, ha per confini:

a nord cantina sub. 2 e autorimesse subb. 17 e 16; ad est area comune; a sud ragioni del Comune di Sorbolo Mezzani o aventi causa; ad ovest cantina sub. 12, corridoio comune e unità immobiliare sub. 8;

b) un posto auto scoperto nell'area cortilizia.

Il posto auto ha per confini:

a nord, est ed ovest area cortilizia comune; a sud posto auto sub. 25.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani** come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 9, Z.C. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria A2, classe 2, vani 3, R.C. Euro 240,15 (superficie catastale totale mq. 64; superficie catastale escluse aree scoperte mq. 61);

94, Subalterno 24, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 16, R.C. Euro 44,62 (superficie catastale totale mq. 16);

-4-

a) Appartamento al primo piano, costituito di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e una camera con annesso un locale ad uso cantina nel piano terra.

L'appartamento ha per confini:

a nord vano scala e unità immobiliare sub. 11; ad est unità immobiliare sub. 11; a sud muro perimetrale esterno; ad ovest vano scala comune e muro perimetrale esterno.

La cantina ha per confini:

a nord cantina sub. 11; ad est e a sud unità immobiliare sub. 9; ad ovest corridoio comune;

b) un locale ad uso autorimessa nel piano terra.

L'autorimessa ha per confini:

a nord area cortilizia comune; ad est corridoio comune; a sud vano scala comune e cantina sub. 10; ad ovest autorimessa sub. 19.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani** come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 12, Z.C. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T-1, categoria A2, classe 2, vani 3, R.C. Euro 240,15 (superficie catastale totale/superficie catastale escluse aree scoperte mq. 58);

94, Subalterno 18, Z.C. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 12, R.C. Euro 33,47 (superficie catastale totale mq. 14).

-5-

a) Appartamento al primo piano, costituito di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno e una camera con annesso un locale ad uso cantina nel piano terra.

L'appartamento ha per confini:

a nord muro perimetrale esterno; ad est unità immobiliare sub. 11; a sud unità immobiliare sub. 11 e vano scala comune; ad ovest muro perimetrale esterno.

La cantina ha per confini:

a nord autorimesse subb. 18 e 19; ad est scala comune; a sud cantine sub. 14 e sub. 8; ad ovest muro perimetrale esterno;

b) un locale ad uso autorimessa nel piano terra.

L'autorimessa ha per confini:

a nord area cortilizia comune; ad est autorimessa sub. 18; a sud la cantina sopra descritta; ad ovest muro perimetrale esterno.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 10, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T-1, categoria A2, classe 2, vani 3, R.C. Euro 240,15 (superficie catastale totale/superficie catastale escluse aree scoperte mq. 57);

94, Subalterno 19, Z.c. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 11, R.C. Euro 30,68 (superficie catastale totale mq. 14).

-6-

a) Appartamento al piano terra, costituito di soggiorno-cottura-letto, disimpegno, un bagno e una cantina.

L'appartamento, unitamente alla cantina, ha per confini:

a nord cantina sub. 10, cantina sub. 14, corridoio comune e unità immobiliare sub. 9; ad est cantina sub. 14 e unità immobiliare sub. 9; a sud ragioni del Comune di Sorbolo Mezzani o aventi causa; ad ovest ragioni del Comune di Sorbolo Mezzani o aventi causa e muro perimetrale esterno;

b) un posto auto scoperto nell'area cortilizia.

Il posto auto ha per confini:

a nord posto auto sub. 24; ad est e ad ovest area cortilizia comune; a sud posto auto sub. 26.

Si precisa che per regolamentazione condominiale e come risulta dai rogiti dei singoli condomini, l'appartamento sopra descritto ha a proprio servizio una porzione di area in uso individuale destinata a giardino, posta ad ovest dell'appartamento stesso, avente per confini:

a nord area cortilizia comune e posto auto sub. 26; ad est l'appartamento sopra descritto e unità immobiliari sub. 10 e sub. 19; a sud e ad ovest mappale 995.

Dati catastali

Le descritte unità immobiliari figurano censite nel **Catasto Fabbricati del Comune di Sorbolo Mezzani** come segue:

Sezione 2, foglio 5, mappali:

94, Subalterno 8, Z.C. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria A2, classe 2, vani 3, R.C. Euro 240,15 (superficie catastale totale mq. 64; superficie catastale escluse aree scoperte mq. 58);

94, Subalterno 25, Z.C. 2, via Clemente Bondi, n. 67, piano T, categoria C6, classe U, metri quadri 13, R.C. Euro 36,26 (superficie catastale totale mq. 13).



Vincoli e convenzioni

Convenzione edilizia ex art. 30 Legge Regionale n. 31 del 25.11.2002 e s.m.i., della durata di anni venti, stipulata con il Comune di Mezzani con atto dott. Giovanni Fontanabona in data 20 aprile 2006, rep. n. 85016/22981, reg.to a Parma il 4 maggio 2006 al n. 4976 ed ivi trascritto il 5 maggio 2006 al n. 7006 Reg. Part., che prevede i seguenti vincoli:

- i) (art. 9) l'obbligo di assegnare gli alloggi in locazione a determinati soggetti per un periodo di anni 10 (obbligo già assolto);
- ii) (art. 10) in caso di vendita al termine del periodo di locazione (per il periodo di durata della convenzione (ossia fino al 20.4.2026), il prezzo di cessione non potrà superare quello massimo aggiornato previsto all'articolo 7 della convenzione.

Si precisa che i posti auto scoperti subb. 24 e 25 non sono gravati da tale convenzione.

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

Il perito ha riscontrato la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n.33/03 del 01/07/2003;
- DIA di variante 03/03/2004;
- DIA di variante 03/12/2004.
- DIA di variante 25/01/2007.

La domanda di conformità edilizia e agibilità è stata inoltrata il 29/03/2007 con prot. 2194 dell'Unione di Sorbolo-Mezzani e rilasciata in data 5/04/2007.

Nel corso dei lavori, l'intervento è stato ammesso a contributo regionale (Bando "20.000 alloggi in affitto") ed è stato sottoposto a Convenzione stipulata tra l'Unione di Sorbolo Mezzani e La Nuova Speranza soc. coop. a r.l. in data 20/04/2006 (Notaio Fontanabona a Parma, rep.85016/22981 trascritto a Parma il 05/05/2006 R.G.11473/R.P.7006) (vedi documentazione allegata alla perizia).

La convenzione prevedeva il contributo alla ristrutturazione del fabbricato a fronte della messa in locazione di 6 dei 7 alloggi per almeno 10 anni.

Per quanto riscontrato non risultano pratiche edilizie successive relative alle unità in oggetto e alle parti condominiali.

Il sopralluogo effettuato ha riscontrato la completa rispondenza del fabbricato e delle unità oggetto di stima agli elaborati progettuali approvati dal Comune.

Si è verificato altresì il rispetto dei termini della convenzione e dei vincoli in essa contenuti relativi alle unità in possesso della cooperativa, in particolare per quanto riguarda la destinazione d'uso e le attività insediate.

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, dottor Massimiliano Cantarelli, il giorno 13 maggio 2025, alle ore 14,30, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 interno 1 - procedureconcorsuali@unaparma.it).

La vendita avverrà con le modalità di cui agli artt. 570 c.p.c. e seguenti, escluso l'art. 572 c.p.c., 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, nonché allo smaltimento e asporto di eventuali cose di qualunque genere presenti nell'immobile.

E) Il prezzo di vendita è pari ad **Euro 175.000 (centosettantacinquemila)**.

Non saranno ritenute efficaci le offerte inferiori al prezzo base sopra indicato.

La vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto su eventuale opzione del Liquidatore o IVA esente, in base alla legge vigente all'atto di trasferimento ed alle caratteristiche soggettive dell'acquirente.

F) 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 entro le ore 12 del giorno antecedente la vendita (con esclusione del sabato nel caso la data di vendita sia il lunedì), (il solo deposito è consentito anche a mezzo di soggetto delegato) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (**i cui locali sono aperti al pubblico per la ricezione delle offerte, tutte le mattine 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 o sui siti www.unaparma.it e www.ivgparma.it), con la precisazione che la sottoscrizione dell'offerta costituisce di per sé espressa dichiarazione:

- di ritenere il bene idoneo all'uso che l'offerente intende farne;

- di conoscere ed accettare espressamente lo stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, nonché tutte le convenzioni urbanistiche citate nel presente bando ed in perizia, con conseguente esonero della Procedura da ogni responsabilità per eventuali vizi o difetti e difformità, ivi compresi, ad esempio quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento alle leggi vigenti, anche se occulti, irriconoscibili o, comunque, non evidenziati in perizia;

- **assegno circolare** intestato a "L.C.A. LA NUOVA SPERANZA SCRL" della somma **almeno pari al 10% del prezzo offerto** (a titolo di deposito cauzionale infruttifero);

- **assegno circolare** intestato a "L.C.A. LA NUOVA SPERANZA SCRL" della somma **almeno 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 ed acconto per le spese nelle misure sopra indicate.

G) I plichi saranno aperti innanzi il notaio delegato e la gara sarà così disciplinata:

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

- **in caso di pluralità di offerte** si procederà immediatamente alla gara, tra tutti gli offerenti presenti

all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente;

- l'offerta minima in aumento, in caso di gara, non potrà essere inferiore ad € 2.000,00;

- l'offerente in atti è ammesso di diritto all'eventuale gara;

- allorché sia trascorso un (1) minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore sarà proclamato aggiudicatario l'ultimo e miglior offerente;

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

H) Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile del Notaio incaricato dell'asta, dott. Massimiliano Cantarelli, entro 120 giorni dalla data della stessa ed entro detto termine o contestualmente all'atto, l'acquirente sarà tenuto a versare il saldo del prezzo di vendita ed i relativi oneri di legge, pena la perdita della cauzione e del diritto all'acquisto.

I) 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 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibile intestati a: "L.C.A. LA NUOVA SPERANZA SCRL".

L) 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, all'istituto Vendite Giudiziarie ed al notaio delegato.

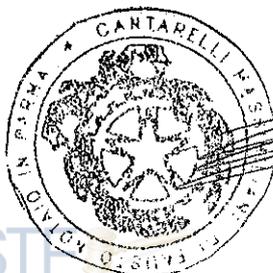
Il notaio incaricato dell'atto di trasferimento provvederà a comunicare all'aggiudicatario il conteggio relativo agli onorari, alle spese ed alle tasse relative; l'aggiudicatario verserà altresì direttamente al notaio incaricato, gli onorari, le spese e le tasse relative al trasferimento della proprietà.

M) 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.

N) 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 senza oneri per la Procedura e, pertanto, con spese ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

• Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Commissario Liquidatore Avv. Cristiano Aimi, con Studio in Fontanellato (PR), via Roma, 14, tel. 0521/985065 oppure all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma (PR), Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-776662 Parma. Parma 14 marzo 2025.

Il notaio delegato, dottor Massimiliano Cantarelli



Il notaio delegato, dottor Massimiliano Cantarelli