

AVVISO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA "SISTEMA - SOCIETA' COOPERATIVA IN LIQUIDAZIONE" DECRETO MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

N. 4/2019 DEL 9.1.2019

R.G.F. N. 3/2020

ooo

La sottoscritta, dottoressa Manuela Varani, Notaio in Torrile, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato dal Commissario Liquidatore dottoressa Patrizia Carra con istanza acquisita con protocollo 87074 del 15 maggio 2025, autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico Registro ufficiale U. 0132592 del 1° luglio 2025, 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

Porzioni immobiliari facenti parte del Piano Urbanistico attuativo di iniziativa Privata denominato "I Gigliati" e precisamente:

LOTTO 1/T

Indirizzo: Comune di Fidenza (PR), Via Partigiani Fidentini, con accesso da Via Stringhini.

piena proprietà di terreno edificabile a destinazione residenziale posto all'interno del comparto, già urbanizzato, denominato "I Gigliati", dell'estensione catastale di mq. 2.809 ed avente una superficie lorda residenziale pari a 2.000 mq.

Estremi Catastali

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza (PR):

- foglio 59, mappale 1751, Via Partigiani Fidentini, piano T, categoria F/1, consistenza mq. 2.809; con corrispondenza al Catasto Terreni del Comune di Fidenza al foglio 59, mappale 1751, ente urbano di ha 0.28.09.

Confini

Il terreno in oggetto confina nell'insieme, da nord in senso orario: con immobili compresi in altro foglio di mappa, con strade di lottizzazione (mappali 2303, 2302, e 2155) e con lotto di cui al mappale 1750.

Convenzioni

Con riguardo al terreno in oggetto risulta stipulata Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, denominato "I Gigliati", sottoscritta con il Comune di Fidenza con atto del notaio Carlo Maria Canali in data 24 gennaio 2006, rep. n. 8126, registrata a Parma il 13 febbraio 2006 al n. 919 e trascritta a Parma il 22 febbraio 2006 al n. 2920 reg. part.

Stato di occupazione

Libero.

- 0 -

LOTTO 2/C

Indirizzo: Comune di Acquanegra Cremonese (CR), Via Ambrosoli.

piena proprietà di terreno a destinazione agricola, riclassificato da "Ambiti Residenziali intensivi" a "Sistema Ambiti di Connessione S.A.C.", dell'estensione catastale di mq. 3.389.

Estremi Catastali

Catasto Terreni del Comune di Acquanegra Cremonese (CR):

- foglio 9, mappale 395, semin irrig, classe 2, ha 0.25.86, R.D. €. 19,37, R.A €. 24,04;
- foglio 9, mappale 403, semin irrig, classe 2, ha 0.08.03, R.D. €. 6,01, R.A €. 7,46;

Confini

Il terreno in oggetto confina, da nord in senso orario, con mappali 425, 426, 427, strada, mappali 412 e 41, salvo altri.

Stato di occupazione

Libero.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Si procederà alla vendita senza incanto del diritto sopra indicato, con apertura delle buste, esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti innanzi al Notaio dott.ssa Manuela Varani il **giorno 23 settembre 2025 alle ore 14.30**, nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in **Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, piano**



terzo (Tel. 0521-992602 interno 102 – email: procedureconcorsuali@unaparma.it)

La vendita competitiva sarà disciplinata, secondo le modalità previste per la vendita senza incanto, delegata al notaio ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., (salvo quanto diversamente previsto dal presente bando), **con ammissione di offerte inferiori di non oltre il 25% del prezzo base oltre indicato** e secondo le seguenti modalità:

- I diritti immobiliari sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui interamente richiamata e trascritta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, che i partecipanti alla gara devono espressamente dichiarare di conoscere ed accettare, ritenendoli idonei all'uso che si intenda farne, con tutte le relative pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

- La vendita è fatta a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- Gli immobili verranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e da formalità pregiudizievoli in genere (se esistenti al momento della vendita); sono a carico della parte aggiudicataria gli oneri fiscali e le spese previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al Notaio incaricato.

- Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita coattiva non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, 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, non conoscibili o 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.

- All'acquirente competeranno, altresì, gli oneri e le spese relative all'asporto e smaltimento di eventuali cose di qualunque genere presenti nei terreni di cui sopra.

Il **prezzo base** per le offerte è pari a:

- **Lotto 1 euro 273.600 (duecentosettantatremilaseicento)** Terreno edificabile sito in Fidenza (PR) Via Partigiani Fidentini - identificato al Foglio 59 mappale 1751 lottizzazione "I Gigliati";

- **Lotto 2 euro 17.600 (diciassettemilaseicento)** Terreno agricolo sito in Acquanegra Cremonese (CR) Via Giorgio Ambrosoli, indenticato al Foglio 9 mappali 395 e 403.

Saranno accolte offerte inferiori al prezzo base sopra determinato, ridotto di non oltre il 25%.

- l'offerta minima in aumento, in caso di gara, sarà non inferiore al 5% [**tempo di rilancio massimo: sessanta secondi (un minuto) dall'ultima offerta**].

La vendita è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) per il lotto 1, ad Imposta di Registro per il lotto 2, e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITA' DI DEPOSITO DELL'OFFERTA

Con esclusione dei debitori e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere così redatte e presentate:

Presentazione dell'offerta:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa e sigillata, dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sul presente avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso l'Ufficio Notarile Associato, in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, che le riceverà. Sulla busta saranno annotati: il **numero della procedura**, il **numero del lotto** per cui si deposita l'offerta, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il **nome del notaio delegato**, la **data dell'udienza fissata** per l'esame delle offerte,



la data e l'ora del deposito.

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- 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 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 non risultanti dal certificato o dalla visura, 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'indicazione:

a) del **prezzo offerto**, che **non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore a quello "base" indicato nel presente avviso di vendita, ridotto di non oltre il 25%**;

b) - **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari a 10%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale infruttifero);

c) - **assegno circolare** intestato a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019" della somma **pari al 5%** del prezzo offerto (a titolo di deposito cauzionale per spese e diritti di gara);

d) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro **60** giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

e) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- **dell'espressa dichiarazione** di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa e, pertanto, di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene, ritenendolo idoneo all'uso che si intenda farne. Il deposito dell'offerta sarà comunque considerato come dichiarazione di presa visione dei documenti sopra citati e di conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova nonché di sua idoneità all'uso che si intenda farne.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista.

3) IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

L'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

4) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità senza incanto.

Le buste contenenti le offerte presentate saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal professionista ed alla presenza degli offerenti comparsi personalmente o per delega (ad Avvocato iscritto all'Albo, munito di procura notarile) avanti il notaio.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte non accompagnate dalla cauzione e dal fondo spese richiesti con le modalità e tempistiche stabilite.

Qualora siano presentate più offerte, il professionista inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il professionista deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta.

Saranno ritenute efficaci offerte inferiori di non oltre al 25% del prezzo base sopra determinato, ai sensi dell'art. 572 comma 3 c.p.c. Coloro che hanno presentato l'offerta dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista che nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, procederà all'apertura delle buste e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed

efficaci gli offerenti che sono personalmente presenti.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi (un minuto) dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al 5% rispetto al prezzo della migliore offerta pervenuta, arrotondato per eccesso entro il limite del migliaio di euro subito superiore. La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente.

5) RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione ed il fondo spese saranno immediatamente restituiti, mediante consegna degli assegni circolari non trasferibili (o vaglia postale equivalente) allegati all'offerta.

6) TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO

Il termine per la stipula dell'atto di trasferimento e per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione.

7) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

Il trasferimento degli immobili avverrà con atto notarile redatto dopo il pagamento del corrispettivo (o contestualmente allo stesso) a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario, **entro comunque 60 giorni dall'aggiudicazione.**

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte ed alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "Sistema Soc. Coop. in liq. e in LCA n. 4/2019", 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.

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).

Le spese relative alla pubblicità (compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita e 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, senza alcun onere o spesa per la procedura.

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 e non oltre 7 (sette) giorni dalla richiesta.

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.

Parma, 10 luglio 2025

Il Notaio Manuela Varani



