

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**CONCORDATO PREVENTIVO I PELAGATTI VED. CHIARI SRL**

**C.P. N. 9/2015**  
**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**  
**quinto esperimento di vendita**

Il sottoscritto rag. Luca Benassi, Liquidatore Giudiziale del Concordato pieno liquidatorio omologato della società "I.PELAGATTI VED. CHIARI SRL", rende noto che sono stati posti in vendita tramite procedura competitiva i beni immobili di seguito descritti e meglio individuati nella perizia dell'Arch. Fabrizio Bacchi del 10.02.2016, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Parma, a cui si rimanda per tutto quanto di seguito non espressamente riportato;

**AVVERTE**

che 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 dott. Carlo Maria Canali il giorno **20 MARZO 2019 alle ore 14:30**, presso il suo studio in Parma, Via Giuseppe Verdi n. 6.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO 1**

**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

Piena proprietà del complesso immobiliare a destinazione produttiva posto in località Goriletto di San Giuliano, nel Comune di Castelvetro Piacentino (PC), in fregio a strada locale non asfaltata distante circa 500 ml da Strada dei Due Ponti. Il complesso è composto da una zona produttiva, da una zona di deposito e da un fabbricato destinato ad ufficio e abitazione, nonché da altri piccoli corpi di fabbrica.

Le unità immobiliari risultano attualmente libere senza vincoli di conduzione.

I fabbricati costituenti il complesso immobiliare sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) con i seguenti dati catastali:

- Foglio 27, mappale 43, sub. 7, cat. D 7, rendita €8.208,60;

Il mappale 43, sub. 7, è formato dai seguenti corpi di fabbrica:

- A) Edificio destinato ad autorimessa posto in adiacenza al lato ovest del corpo di fabbrica di cui al sub B e al fronte est di alcuni fabbricati fatiscenti;
- B) Capannone di recente costruzione destinato a stagionatura, posto a nord-est del lotto, adiacente a parte del fronte nord del corpo di fabbrica sub C ed al fronte est del corpo di fabbrica di cui alla precedente lettera A;
- C) Edificio destinato a magazzino, ora in disuso, posto in adiacenza al lato sud del corpo di fabbrica di cui alla precedente lettera B e al lato nord del corpo di fabbrica sub D;
- D) Edificio posto in adiacenza al lato nord del corpo di cui alla precedente lettera C, già destinato alle lavorazioni previste dal ciclo produttivo del formaggio grana;

- E) Piccolo fabbricatello isolato destinato a postazione pesa, posto nella porzione sud-est del lotto;
  - F) Corpo di fabbrica costituito da due vasche, una destinata a riserva idrica per la rete antincendio e una destinata a depuratore, poste nel quadrante a sud-ovest del lotto;
  - G) Porzione a piano terra di un fabbricato di due piani, posto nella porzione nord-ovest del lotto, destinato ad ufficio e posto in adiacenza del fabbricato di cui al successivo subalterno 8 del mappale 43;
- Foglio 27, mappale 43, sub. 8, cat. A 3, classe 3, vani 6,50, rendita €352,48;  
Il corpo di fabbrica è la porzione in parte a piano terra e in parte a piano primo di un fabbricato a due livelli, posto nella porzione nord-ovest del lotto; è destinato ad abitazione ed è posto in adiacenza e sopra al corpo di fabbrica di cui alla precedente lettera G;
  - Foglio 27, mappale 43, sub. 9, cat. F 2, rendita €0,00;

Il fabbricato risulta catastalmente collabente con struttura in muratura.

L'area di sedime e pertinenza dei fabbricati, iscritta al Catasto Fabbricati al Foglio 27, mapp. 43 come Ente Urbano, di Ha 0.82.98, è classificata dal PRG vigente del Comune di Castelvetro Piacentino come Zona D2 – produttiva esterna alla zona urbana; tali zone comprendono le aree a prevalente destinazione produttiva esistenti, esterne alla zona urbana, che, in quanto già urbanizzate, non comportano la necessità di intervento mediante Piano Urbanistico Esecutivo. Sulla base dei parametri urbanisti vigenti il residuo edificabile dell'intera area è, al netto dei fabbricati esistenti, pari a circa mq. 3.200.

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

Il complesso immobiliare, costruito in parte in data anteriore al 1967, ha subito modifiche sulla scorta dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 30/1979 rilasciata in data 17.03.1979 per nuova costruzione magazzino;
- Concessione Edilizia n. 93/1982 rilasciata in data 16.07.1983 per opere di demolizione di fabbricati esistenti e nuovo ampliamento di caseificio esistente;
- Concessione Edilizia n. 106/1983 rilasciata in data 25.02.1984 in variante alla precedente C.E. 93/82;
- Concessione Edilizia n. 29/1984 rilasciata in data 19.09.1984 in variante alle precedenti C.E. 93/82 e 106/83;
- Permesso di Agibilità rilasciato in data 11.05.1985 relativo alle C.E. 93/82, C.E. 106/83 e C.E. 29/84;
- Concessione Edilizia n. 99/1985 rilasciata in data 10.01.1986 per opere di riforma di abitazione del casaro e formazione dei locali accessori al caseificio;
- Concessione Edilizia n. 40/2000 rilasciata in data 31.05.2001 per nuova costruzione di magazzino e demolizione di fabbricati;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 92/2011 depositata in data 12.12.2011 per realizzazione di impianto antincendio;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 17/2011 rilasciato in data 3.02.2012 per opere di ampliamento del caseificio e realizzazione di opere pertinenziali in variante alla C.E. n. 40/2000 del 31.05.2001;
- Domanda per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità presentata in data 23.04.2012 relativa a C.E. 40/2000 e P.D.C. in sanatoria 17/2011;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 23/2013 depositata in data 10.06.2013 per sostituzione di esistente manto di copertura;
- Comunicazione di Inizio Lavori n. 63/2013 depositata in data 7.11.2013 per modifiche interne (pratica ancora in itinere).

#### *Difformità edilizie, catastali, urbanistiche*

Il perito estimatore, Arch. Fabrizio Bacchi, segnala che dalla verifica effettuata presso il Comune di Castelvetro Piacentino si evince che gli elaborati grafici relativi al compendio nel suo complesso risultano pressoché conformi allo stato attuale ad esclusione di modeste modifiche distributive interne, tra cui segnala l'assenza della parete delimitante il locale ripostiglio nella porzione nord del corpo di fabbrica D. L'estimatore precisa inoltre che relativamente al fabbricato in cui sono inseriti il corpo di fabbrica denominato G e il mappale 43 subalterno 8 non sono stati reperiti documenti aggiornati presso il Comune.

Le planimetrie catastali agli atti presso l'Agenzia delle Entrate di Piacenza risultano pressoché conformi allo stato attuale ad eccezione delle medesime lievi difformità presenti negli elaborati dei titoli abilitativi; segnala inoltre che il corpo di fabbrica E è stato erroneamente rappresentato ruotato di 180 gradi. Per quanto riguarda il fabbricato in cui sono inseriti il corpo di fabbrica G e il mappale 43 subalterno 8 la situazione catastale risulta, in relazione ai locali visionati, pressoché conforme ad eccezione di una finestra esistente non indicata in planimetria. Segnala infine che catastalmente la vasca per riserva di acqua antincendio è ancora destinata a stoccaggio liquame e che non è rappresentato il piccolo locale adiacente con funzione di gruppo di pressurizzazione acqua antincendio.

## **LOTTO 2**

### **TERRENO AGRICOLO**

Piena proprietà di terreno posto in località Goriletto di San Giuliano, nel comune di Castelvetro Piacentino, avente forma pressoché rettangolare molto allungata con il lato corto di circa ml 12 che affaccia sulla via Gradare San Giuliano.

Il terreno agricolo è individuato al Catasto Terreni del Comune di Castelvetro Piacentino con i seguenti dati catastali:

- Foglio 26, mappale 181, Semin Arb, Ha 0.20.00, reddito dominicale € 15,27, reddito agrario € 20,14.

Il terreno è classificato dal PRG del Comune di Castelvetro Piacentino (PC) come zona HC1 – Zona di rispetto dell'ambito fluviale extrarginale; in tale area sono ammesse tutte le attività compatibili con un razionale uso del suolo, purché non comportino alterazioni dell'equilibrio idrogeologico delle acque superficiali e sotterranee o modificazioni rilevanti dei caratteri geomorfologici del territorio.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- A)** Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle 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 avviso 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 effettuata a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

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 ovvero 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.

- B) Il prezzo base:** in conformità all'istanza 24.05.2017 e a quanto disposto dall'ordinanza di vendita 26.06.2017, il prezzo base è ribassato nella misura del 25% rispetto al prezzo fissato per il precedente tentativo di vendita, come di seguito indicato:

| Lotti   | Prezzo base    | Prezzo base    | Prezzo base    | Prezzo base    | Prezzo base per le offerte di cui al presente avviso |
|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|--|
|         | 1° esperimento | 2° esperimento | 3° esperimento | 4° esperimento |  |
| Lotto 1 | 1.226.474,50   | 919.856,00     | 689.892,00     | 517.419,00     | 388.065,00   |
| Lotto 2 | 4.000,00       | 3.000,00       | 2.250,00       | 1.688,00       | 1.266,00   |

Il prezzo base per le offerte relative all'esperimento di vendita di cui al presente avviso è pertanto pari a:

**LOTTO 1**

**COMPLESSO IMMOBILIARE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA**

**Euro 388.065,00 (Euro Trecentottantaottomilaesessantacinque/00);**

**LOTTO 2**

**TERRENO AGRICOLO**

**Euro 1.266,00 (Euro Milleduecentosessantasei/00);**

- C)** Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura); saranno a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie e al notaio delegato.
- D)** Le offerte irrevocabili di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Maria Canali entro le **ore 12,00 del 19 marzo 2019.**
- E)** Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c..
- F)** Ogni offerente personalmente, o a mezzo di procuratore legale 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 presso i locali del Notaio Dott. Carlo Maria Canali, siti in Parma, Via Giuseppe Verdi n. 6, una busta chiusa contenente:

- l'offerta di acquisto (compilata secondo fac-simile) irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (il modulo sarà disponibile presso l'Ufficio Notarile);
- assegno circolare intestato a "Concordato Preventivo I Pelagatti Ved. Chiari srl" della somma non inferiore 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; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale si renderà 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 la propria 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'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

- G)** 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 misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.
- H)** 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 all'unico offerente;
  - in **caso di unica offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base** sopra indicato, l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Comitato dei Creditori, che verrà richiesta dal Liquidatore Giudiziale previo parere non vincolante del Commissario Giudiziale;
  - **in caso di pluralità di offerte:**
    - a) **in caso di adesioni alla gara**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara sarà così disciplinata:
      - i) le offerte minime in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (Euro Cinquemila/00) per il Lotto 1 e ad Euro 200,00 (Euro Duecento/00) per il Lotto 2;
    - ii) allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente ed in ipotesi che il prezzo fosse inferiore a quello base l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Comitato dei Creditori, che verrà richiesta dal Liquidatore Giudiziale previo parere non vincolante del Commissario Giudiziale;
  - 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;

in ipotesi che *la miglior offerta* fosse inferiore al prezzo base sopra indicato l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Comitato dei Creditori, che verrà richiesta dal Liquidatore Giudiziale previo parere non vincolante del Commissario Giudiziale.

- I)** L'aggiudicatario del Lotto 1, quale parte integrante del prezzo di acquisto, si obbliga a mantenere in deposito e custodia - senza diritto ad alcuna indennità e/o compenso - tutti i beni mobili, macchinari ed impianti giacenti negli immobili costituenti il Lotto aggiudicato fino alla vendita dei beni medesimi e, comunque, per un periodo non superiore a nove mesi a decorrere dalla data dell'atto notarile di trasferimento degli immobili aggiudicati. I beni in deposito potranno comunque essere allocati all'interno dei locali in base alle esigenze dell'acquirente, a sua cura e spese, sempre in maniera ordinata in modo da non pregiudicarne le potenzialità di vendita. I suddetti beni, di proprietà della I.Pelagatti Ved. Chiari srl, risultano descritti nella perizia di stima redatta il 25.09.2015 dall'Ing. Marco Bellini, depositata presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Parma, a cui si rimanda per tutto quanto di seguito non espressamente riportato; con la precisazione che nella perizia di cui sopra i medesimi sono identificati sotto la voce "Caseificio" (nei locali caldaia, produzione, locale refrigerato, locale apposito, esterno sotto tettoia, esterno lato est, magazzino) dalla pos. 68 alla pos. 98.
- J)** E' concesso a favore dell'aggiudicatario del Lotto 1 un diritto di prelazione sull'acquisto dei beni mobili, macchinari ed impianti giacenti negli immobili costituenti il complesso immobiliare aggiudicato e meglio descritti nella relazione di stima dell'Ing. Marco Bellini sopra richiamata. Il diritto di prelazione *de-quo* potrà essere esercitato sulla base del prezzo offerto dal concorrente che, all'esito di procedura competitiva, si sarà reso aggiudicatario dei predetti beni mobili (da cedere in blocco in lotto unico); sarà cura del Liquidatore Giudiziale comunicare all'avente diritto i risultati dell'asta, notificando al medesimo copia del verbale di aggiudicazione con l'invito ad esercitare la prelazione con il contestuale versamento del prezzo entro trenta giorni dal ricevimento del predetto verbale con le modalità ivi indicate. Per consentire l'esercizio del diritto di prelazione, la procedura competitiva di vendita dei predetti beni mobili, macchinari ed impianti verrà fissata solo dopo l'avvenuta aggiudicazione definitiva dei beni immobili costituenti il Lotto 1 (Complesso immobiliare a destinazione produttiva); il prezzo base per le offerte sarà pari al "*Valore di liquidazione*", di Euro 34.170,00, stimato dall'Ing. Marco Bellini con sua relazione del 25.09.2015.
- K)** Con riferimento all'alienazione del Lotto 2 – Terreno agricolo – viene fatto salvo il diritto di "prelazione agraria" all'acquisto da parte degli eventuali aventi diritto, come previsto dalla vigente normativa in materia di formazione della proprietà contadina (Legge n. 590 del 1965 art. 8; Legge n. 817 del 1971 art. 7; D.Lgs. n. 228 del 2001; D.Lgs. n. 99 del 2004); pertanto, l'aggiudicazione del lotto in sede d'asta sarà condizionata al mancato esercizio del predetto diritto di prelazione da parte degli aventi diritto. La prelazione agraria potrà essere esercitata sulla base del prezzo offerto dal concorrente che, all'esito della procedura, si sarà reso aggiudicatario del bene. Dopo l'aggiudicazione (provvisoria) del bene sarà cura del Notaio incaricato comunicare agli aventi diritto i risultati dell'asta, notificando ai medesimi copia del verbale di aggiudicazione con l'invito ad esercitare la prelazione entro trenta giorni dal ricevimento del predetto verbale. Pertanto, l'aggiudicazione definitiva dell'immobile rimarrà subordinata al mancato esercizio della prelazione agraria da parte degli aventi diritto, secondo le modalità e i tempi previsti dalla

normativa vigente.

Potrà quindi verificarsi che l'alienazione dell'immobile agricolo avvenga a favore di un soggetto titolare (secondo le normative vigenti) del diritto di prelazione agraria e non a favore del concorrente che in sede d'asta si sia reso aggiudicatario (provvisorio) del lotto.

- L)** Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile che verrà redatto, dopo il pagamento del corrispettivo, a cura del Notaio Dott. Carlo Maria Canali, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario (secondo le tariffe approvate dall'U.N.A.). Con riferimento al Lotto 2 si precisa che l'atto notarile di trasferimento verrà redatto solo dopo il decorso dei termini per l'esercizio della prelazione agraria con alienazione dell'immobile a favore di colui che abbia esercitato il diritto con il contestuale pagamento del prezzo ovvero, in assenza dell'esercizio della prelazione, a favore dell'aggiudicatario definitivo del bene.
- M)** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dal notaio delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito di assegni circolari non trasferibili intestati a "Concordato Preventivo I Pelagatti Ved. Chiari srl" presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, Rag. Luca Benassi, in Parma, strada Garibaldi n. 42.
- La vendita sarà soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) e/o alle altre imposte sul trasferimento nei modi e nella misura di legge.
- N)** 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.
- O)** Le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà saranno interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura.
- P)** In ordine alle spese ed oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente ovvero, con riferimento al Lotto 2, l'avente diritto sulla base del diritto di prelazione eventualmente esercitato, si obbligano 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.

• Si avverte che:

- ai sensi dell'art. 107, c. 4, L.F. , il Liquidatore Giudiziale 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. 1, 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;

- Q)** Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione.
- R)** Per maggior informazioni contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, a cui è affidata la vendita, al numero di telefono 0521/273762 – 776662, o il Liquidatore Giudiziale rag. Luca Benassi al n. 0521/233653, ovvero via e-mail: stubena@tin.it.

Parma, 21 gennaio 2019

Il Liquidatore Giudiziale  
Rag. Luca Benassi



