

Visto,
agli atti.
Il GD

dott.ssa Irene Colladet

Si specifica che, alla luce del sistema di vendite previsto, il trasferimento potrà avvenire unicamente con ROGITO NOTARILE. dott.ssa Colladet
27/07/2022

ISTANZA N. 003
18/07/2022

Descrizione:

**Programma di liquidazione con le modifiche richieste
dal GD**

Procedura:

8/2021 Nr

Tipologia Procedura:

Liquidazione del patrimonio

Giudice Delegato:

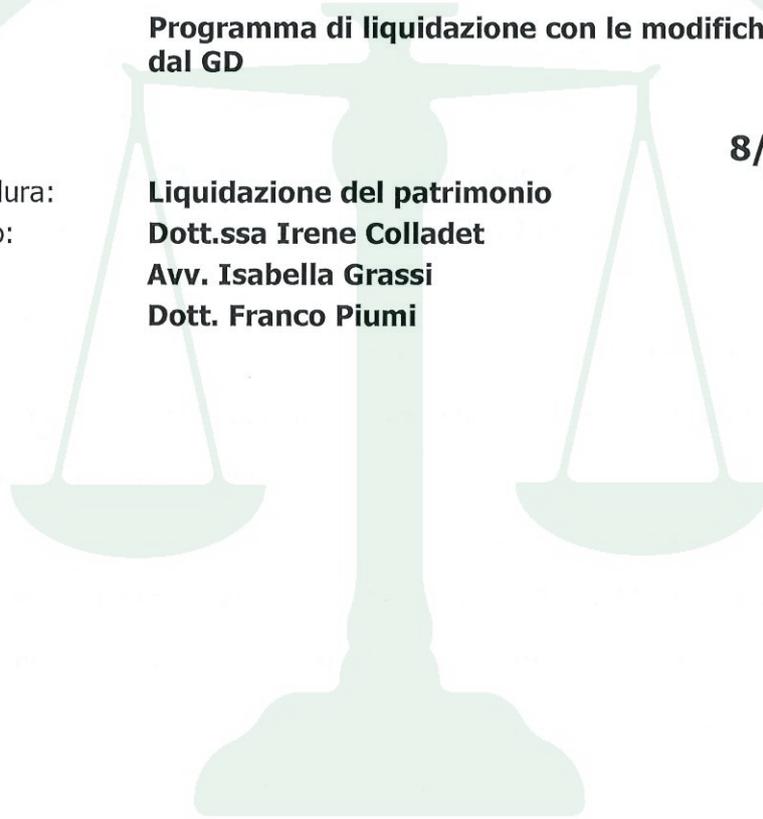
Dott.ssa Irene Colladet

Liquidatore:

Avv. Isabella Grassi

Liquidatore:

Dott. Franco Piumi



I.V.G.

DI PARMA



Avv. Isabella Grassi
Strada al Ponte Caprazucca 7
43121 Parma (PR)
Tel 0521/207107 – Fax 0521/207322
Pec isabellagrassi@pec.giuffre.it
Mail isabellagrassi@studiobertanig.it

TRIBUNALE DI PARMA

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO n. 8/2021, avanti la dott.ssa

Irene Colladet proposta da:

con avv. Salima Fratti

Liquidatori avv. Isabella Grassi e avv. Franco Piumi

ISTANZA DEPOSITO PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

Spett.le Tribunale,

Ill.mo Giudice Delegato dott.ssa Irene Colladet,

la sottoscritta Isabella Grassi, nominata gestore della liquidazione depositata dai

congiuntamente con l'avv.

Franco Piumi, espone quanto segue.

Con pec massiva del 29/06/2022 si è provveduto ad inviare a tutti i creditori insinuati nonché ai debitori il programma di liquidazione predisposto, con le modifiche richieste.

Trascorsi i 15 giorni dall'invio non è pervenuta alla pec della procedura alcuna osservazione.

Si provvede pertanto al deposito con la presente istanza.

Si allega:

Programma di liquidazione

Ricevute pec di trasmissione

Con ossequio

Parma li 18/07/2022

avv. Isabella Grassi

TRIBUNALE CIVILE DI PARMA

CANCELLERIA FALLIMENTARE

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL
PATRIMONIO**

DI

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE
EX ART.14 NOVIES L. 3/2012**

GIUDICE DELEGATO:

DOTT.SSA IRENE COLLADET

LIQUIDATORI:

Avv. Isabella Grassi

Avv. Franco Piumi

1. PROFILI PRELIMINARI

Oggetto del presente documento è la redazione del Programma di Liquidazione relativo alla procedura di liquidazione del patrimonio dei coniugi, sig.ri:



Con Decreto del 30.09.2021 il Giudice Delegato la Dott.ssa Irene Colladet ha infatti dichiarato aperta la procedura di liquidazione di tutti i beni dei debitori e nominati come liquidatori l'avv. Isabela Grassi e l'avv. Franco Piumi.

Il Decreto anzi citato stabilisce altresì che nella liquidazione dovranno essere rispettati i principi generali che governano le liquidazioni concorsuali, ed in particolare quello della pubblicità idonea a garantire la migliore diffusione possibile della notizia della vendita e quello della individuazione dell'acquirente del bene mediante procedura competitiva, e che, alla luce dell'art. 14 decies L. 3/2012, come sostituito dall'art. 4-ter, comma 1, lett. I), D.L. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito, con modificazioni, dalla L. 18 dicembre 2020, n. 176: "1. Il liquidatore, autorizzato dal giudice, esercita o, se pendente, prosegue ogni azione prevista dalla legge finalizzata a conseguire la disponibilità dei beni compresi nel patrimonio del debitore e ogni azione diretta al recupero dei crediti. 2. Il liquidatore, autorizzato dal giudice, esercita o, se pendenti, prosegue le azioni dirette a far dichiarare inefficaci gli atti compiuti dal debitore in pregiudizio dei creditori, secondo le norme del codice civile. 3. Il giudice autorizza il liquidatore ad esercitare o proseguire le azioni di cui ai commi 1 e 2, quando è utile per il miglior soddisfacimento dei creditori"

I sottoscritti presentano il seguente programma di liquidazione delle attività acquisite alla procedura, che sono così indicate nel ricorso: la messa a disposizione dei creditori di tutto il proprio patrimonio costituito essenzialmente dai beni immobili di proprietà dei ricorrenti e dai frutti che ne deriveranno (essenzialmente canoni di locazione), oltre alla messa a disposizione dei compensi per attività lavorativa del solo ricorrente che andrà a percepire nei successivi quattro anni dall'ammissione alla procedura liquidatoria.

1) Vendita del complesso immobiliare, qui di seguito indicato come Podere, di proprietà dei Ricorrenti

Il Complesso immobiliare confluito nella presente liquidazione del patrimonio risulta costituito dai seguenti fabbricati e terreni:

Lotto 1)

- A) Fabbricato principale di civile abitazione con sottostante cantina e annessi rustico ed ex stalla
- B) rustico annesso al fabbricato secondario di civile abitazione; si precisa che quindi la sola parte del fabbricato secondario non oggetto di locazione è quella riferita alla civile abitazione identificata con il sub. 4.
- C) stalla
- D) terreni (fg 39 mappali 71/207/209 in comune di Fidenza)
- E) terreni (fg 27 mappali 45/46/47/48 in comune di Alseno) – costituenti nella esecuzione immobiliare il lotto 1

Dei quali si formula una descrizione più dettagliata

- A) Fabbricato principale di civile abitazione con sottostante cantina e annessi rustico ed ex stalla

A1) Fabbricato principale di civile abitazione con cantina - sub.3

Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 3 cat A3 classe 3 vani 14,5 r.ta catastale € 1.347,95

A2) rustico ed ex stalla annessi - sub.2 Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. catastale € 5.254,00

B) rustico annesso al fabbricato secondario di civile abitazione - sub.2 - Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. c. € 5.254,00

C) Stalla - sub. 2 - Catasto Fabbricati del Comune di Fidenza Fg 39 part. 210 sub. 2 cat D/10 r. c. € 5.254,00

D) Terreni in comune di Fidenza

1) Superficie: 18350 mq -foglio 39, particella 71, categoria T., seminativo, ettari 1 are 83 centiare 50, reddito dominicale € 104,25, reddito dominicale 151,63

2) Superficie: 19590 mq -foglio 39, particella 207, categoria T., seminativo, ettari 1 are 95 centiare 90, reddito dominicale € 161,88, reddito agrario € 187,17

3) Superficie: 9400 mq-foglio 39, particella 209, categoria T., seminativo, are 94, reddito dominicale € 77,68, reddito agrario € 89,91

E) Terreni in comune di Alseno

- 1) Superficie: 1080 mq Estremi Catastali: -foglio 27, particella 45, bosco misto, are 10.80, reddito domenicale € 2,79, reddito agrario € 0,73
- 2) Superficie: 41910 mq - foglio 27, particella 46, seminativo, ettari 4.19.10, reddito domenicale € 335,49, reddito agrario € 476,18
- 3) Superficie: 66 mq -foglio 27, particella 47, seminativo, centiare 66, reddito domenicale € 0,53, reddito agrario € 0,75
- 4) Superficie: 370 mq -foglio 27, particella 48, bosco misto, are 3.70, reddito domenicale € 0,96, reddito agrario € 0,25

Lotto 2)

- F) Terreno in parte edificabile in frazione Rimale del Comune di Fidenza-foglio 39, particella 53, categoria T., seminativo arboreo, are 86, reddito domenicale € 73,29, reddito agrario € 82,17

Tutti i suddetti beni sono oggetto di esecuzione immobiliare, attualmente sospesa dal provvedimento del GD che ha dichiarato aperta la procedura di liquidazione del patrimonio ed è rubricata avanti il Tribunale di Parma al R.G. es immob. n. 214/2016, G. dell'Es. Salvatore Di Carluccio.

Elementi ricavati dalle perizie depositate nella esecuzioni immobiliare:

L'intero cespite è composto da terreni e fabbricati facenti parte di un complesso immobiliare rurale a corte, secondo uno schema un tempo frequente nelle campagne emiliane.

Dalla S.S. n° 9 via Emilia, provenendo da Fidenza in direzione Piacenza, svoltando a destra in via Rimale e proseguendo per poche centinaia di metri, si trova sulla sinistra lo stradello privato, sterrato, che conduce al fondo agricolo: una volta raggiunta la corte, il primo fabbricato che si incontra è un rustico composto per circa metà della sua estensione da una parte destinata a civile abitazione e per l'altra metà da accessori legati all'attività agricola.

Fronteggia questo edificio, da cui è separato da una piccola aia, il fabbricato principale, anch'esso formato da una parte abitativa ed una connessa all'agricoltura.

In questi due fabbricati un tempo si svolgevano tutte le attività che potevano riguardare l'azienda agricola: dall'allevamento di piccoli e grandi animali da produzione, a quello avicolo, allo stoccaggio di prodotti dell'agricoltura, alla custodia dei mezzi agricoli e naturalmente il vivere quotidiano non solo dei proprietari del fondo, ma anche di famiglie di braccianti e/o mezzadri.

a) vincoli ed oneri che rimarranno a carico dell'acquirente

vincoli paesistici, idrogeologici forestali, storico-artistici, comportanti Prelazione dello Stato ex lege 42/2004, domande giudiziali, convenzioni matrimoniali (se opponibili), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (se trascritti), altri pesi o limitazioni;

1) I seguenti, come riportati all. art. 2) nell'atto di compravendita del notaio Carlo Bellini dell'11/07/1990 rep. n.54690 fra i signori

acquirenti:

a) La parte acquirente provvederà, a propria cura e spese, alla costruzione della strada di accesso al podere San Giacomo (ora compravenduto) partendo dalla strada Comunale Rimale-Castione Marchesi, a richiesta della parte venditrice a mezzo lettera raccomandata; e da tale data rinuncerà al diritto di passaggio sulle attuali vie di accesso al podere;

b) la parte acquirente si impegna a mantenere inalterato il filare di roveri lungo la strada di accesso alla frazione di Rimale;

c) è concesso alla parte acquirente, il diritto di attingere acqua allo scopo irriguo dal Rio Piacentino, pari a 22 ore settimanali, alle condizioni concessionate ed a condizione che il trasferimento sia possibile e che la concessione venga rinnovata dagli organi competenti;

d) la parte acquirente si impegna a non adibire gli attuali fabbricati sul podere o eventuali nuove costruzioni ad allevamenti diversi da quello bovino.

2) Atto di costituzione di servitù coattiva - condotta acquedotto e metanodotto – a firma dott. Testa Giuseppe, del 28/01/2004 rep. n.10 del Comune di Fidenza, trascritto a Parma il 17/02/2004 ai nn. 3966/2805, a favore di Comune di Fidenza, contro

per la quota di 1/4

ciascuno; con il quale si decreta "costituzione a favore del Comune di Fidenza, per la realizzazione della predetta opera pubblica, di servitù coattiva di passaggio con condotte acquedotto e metanodotto in località Rimale rappresentato nelle allegate planimetrie sul terreno mappale 71 per 120 m e sul mappale 53 per 100 m". Riguarda i terreni censiti a foglio 39 mappali 53 e 71.

3) Per quanto riguarda i beni alla lettera A), C), D), E)

Atto di locazione ultrannovennale a rogito Notaio Riboni Laura del 17/12/2015 rep. n. 34576/12306 trascritto a Parma il 21/12/2015 ai nn. 24869/19109 a favore di

4) Per quanto riguarda i beni alla lettera F)

Atto di locazione ultrannovennale a rogito Notaio Riboni Laura del 17/12/2015 rep. n. 34576/12306 trascritto a Piacenza il 21/12/2015 ai nn. 14914/11531 a favore di

b) vincoli ed oneri che saranno cancellati a cura e spese della procedura (pregiudizievole)

Per quanto riguarda i beni alla lettera A), B), C), D), E)

I seguenti:

- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 29/11/2005 Rep. 21691/4248 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a Parma il 01/12/2005 ai nn. 33278/7098.

- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 24/04/2007 Rep. 24595/5527 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a Parma il 09/05/2007 ai nn. 12398/3179, contro _____
- pignoramento immobiliare del Tribunale di Parma in data 11/02/2015, repertorio n. 1060/2015 trascritto a Parma in data 22/04/2015 ai nn.7353/5783, a favore di _____ contro _____ per la quota di 3/4.

Si segnala che in data 8/10/2015 con provvedimento del giudice ne veniva ordinata la cancellazione.

- pignoramento immobiliare del Tribunale di Parma in data 29/07/2016, repertorio n. 4838 trascritto a Parma in data 04/08/2016 ai nn.15290/11164, a favore di _____ contro _____

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari del 2/11/2017 non è emersa nessuna ulteriore formalità (documento 15).

Per quanto riguarda i beni alla lettera F)

I seguenti:

- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 29/11/2005 Rep. 21691/4248 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a Piacenza il 05/12/2005 ai nn. 19615/4760.
- ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 24/04/2007 Rep. 24595/5527 in notar Laura Riboni a favore di _____ iscritta a Piacenza il 14/05/2007 ai nn. 7998/1546, contro _____
- pignoramento immobiliare del Tribunale di Parma in data 29/07/2016, repertorio n. 4838 trascritto a Parma in data 04/08/2016 ai nn.10413/7833, a favore di _____ contro _____

Dalla verifica in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza del 05/10/2017 è emersa la seguente formalità:

- pignoramento immobiliare del Tribunale di Piacenza in data 06/06/2017, repertorio n. 1697 trascritto a Piacenza in data 03/07/2017 ai nn. 8426/6277, contro _____
In data 27/08/2017 il Giudice dell'Esecuzione RG. 118/2017, dichiara estinto il processo esecutivo e per l'effetto manda al Conservatore dei Registri Immobiliari di procedere alla cancellazione del pignoramento trascritto in data 03/07/2017 al n. 8426 R.G, e 6277 R.P.

Il perito segnala altresì che per sanare le difformità riscontrate nei vari fabbricati occorrerà presentare una pratica di S.C.I.A. in sanatoria: il costo della sanzione viene stimato in € 2.000,00. A tale cifra occorre aggiungere l'onorario del tecnico per pratiche comunali e calcoli strutturali afferenti le normative antisismiche quantificato in € 8.000,00, i.v.a. e cassa di previdenza comprese.

Per quanto riguarda la conformità catastale essa non sussiste e pertanto sarà necessaria la presentazione di un Doc.f.a il cui costo è stimato in € 1.000,00.

INDICAZIONE DEL VALORE FINALE DEI BENI

Lotto 1 (beni lettere A, B, C, D, E)

Il valore finale è pari a **€ 547.000,00 (cinquecentoquarantasettemila euro)**.

Lotto 2 (consistente nel terreno di Rimale di cui alla lettera F)

Il valore finale del bene è pari a **€ 109.000,00 (centonovemila euro)**.

Il **CONSULENTE TECNICO** incaricato è l'ing. **Domenico Celiberti**

Sia i ricorrenti che i sottoscritti liquidatori in punto vendita degli immobili hanno indicato come preferibile non riattivare l'esecuzione immobiliare ma procedere alla vendita degli immobili con vendite competitive ed a tal fine si sono raccolte informazioni da gestori specializzati a tale vendite.

2) Canoni di locazione del podere fino alla vendita, e canone di affitto ex Galata

- Canone affitto di euro 3.000,00 annui, pagamento mediante rate trimestrali, regolarmente accreditato sul conto della procedura;
- Canone di affitto agrario euro 9.800,00 annui del podere, regolarmente accreditato sul conto della procedura.

3) Cessione compensi lavorativi per i quattro anni successivi alla apertura della liquidazione.

ha ceduto i propri compensi lavorativi per i quattro anni successivi all'apertura della liquidazione per un compenso stimato mensile di circa euro 500.00.

Il datore di lavoro ha regolarmente trasmesso il saldo delle buste paghe del alla procedura, ma nel mese di gennaio ha comunicato che il contratto di lavoro a chiamata è scaduto il 31/12/2021 e non è sua intenzione rinnovarlo.

ha trasmesso un nuovo contratto di lavoro, nella azienda agricola del figlio come collaboratore familiare con allegata dichiarazione che riceverà un compenso netto mensile di € 500,00 al mese, così riallineandosi con la proposta depositata.

Al momento i versamenti sono regolari.

4) AUTOVETTURA TOYOTA

Per quanto riguarda l'autovettura di proprietà del trattasi di una Toyota dell'anno 2007 priva di alcun valore di mercato. Nella loro istanza i Ricorrenti avevano chiesto di escludere l'automezzo dalla liquidazione.

I sottoscritti liquidatori avevano appoggiato la richiesta, motivando come fosse di tutta evidenza come il ricavato della vendita in sede di liquidazione, al netto delle spese di trascrizione al PRA dell'apertura della liquidazione, della stima del bene e degli oneri della

vendita, fosse prossima alla negatività e avevano concluso che per comprensibili ragioni di economicità e di opportunità, essendo comunque l'autovettura necessaria ai Ricorrenti per gli ordinari spostamenti, fosse opportuno escludere il predetto bene dalla liquidazione. Sulla suddetta autovettura gravano poi diversi fermi amministrativi. Il valore dell'auto era stato indicato nel ricorso per un importo pari ad € 200,00.

Nel decreto di ammissione il GD ha così motivato sul punto: "quanto alla domanda di escludere dalla liquidazione il veicolo *"in considerazione dello scarsissimo valore"*, che lo stesso debba essere ricompreso nella liquidazione, atteso che le disposizioni normative stabiliscono che la liquidazione debba avere riguardo a tutti i beni immobili e mobili del debitore fatta eccezione per i beni e crediti di cui all'art. 14-ter, comma 6, tra cui non può essere fatta rientrare l'autovettura (cfr. Tribunale di Firenze, 23.01.2018), non avendo la ricorrente allegato specifiche e/o particolari necessità diverse dalla semplice comodità rispetto all'utilizzo dei mezzi pubblici e fermo restando la possibilità che il Liquidatore, previa sua valutazione e/o perizia di stima del ridetto bene, non ne ritenga la liquidazione non vantaggiosa per la massa dei creditori".

Sul punto i sottoscritti liquidatori ritengono tuttora preferibile non acquisire l'autovettura che anche se messa in vendita tramite ISVEGI solo per la cancellazione dei n. 5 fermi amministrativi e per le spese da corrispondere all'istituto vendite porterebbe ad un esborso di oltre 700 euro.

Anche a non voler ritenere veritiera la valutazione fatta da parte ricorrente di un valore prossimo ad € 200,00 partendo dal valore di acquisto dichiarato nel 2012 di euro 2000,00 applicando un abbattimento prudenziale dello 0,75 il valore base di partenza non sarebbe comunque superiore ad € 1.500,00, e una valutazione dell'auto in particolare in considerazione non solo della vetustà ma anche dei km percorsi e della situazione reale indica € 800,00.

Ove non bastassero le mere considerazioni economiche sopra riportate in sede di verbale di incontro del 17/03/2022 i debitori hanno dichiarato la concreta impossibilità di utilizzare i mezzi pubblici sia per fini lavorativi che per le esigenze scolastiche dei figli per mancanza degli stessi in prossimità, essendo l'abitazione dislocata in una frazione di campagna priva di tali collegamenti.

Anche in considerazione di questo aspetto, si rinnova pertanto la richiesta di non acquisire il mezzo alla liquidazione del patrimonio, in difetto si procederà alla trascrizione.

2. MODALITA' DI LIQUIDAZIONE DELL'ATTIVO

I sottoscritti liquidatori ritengono opportuno adottare le seguenti modalità di vendita:

- Autovettura Toyota, nel caso di acquisizione del bene.

Il modesto valore e la difficile collocabilità sul mercato portano a scegliere come modalità di vendita tramite offerte private che perverranno, previa pubblicità su siti internet gratuiti o a basso

costo.

In caso di pluralità di offerte si procederà a gara tra gli offerenti stabilendo un rilancio minimo di 50 euro.

- Beni Immobili

Per quanto concerne i beni immobili, i liquidatori procederanno alla messa in vendita mediante l'adozione di un sistema di vendita a procedura competitiva finalizzata alla realizzazione della migliore alienazione.

I sottoscritti liquidatori intendono affidare, come da prassi ormai consolidata tra i professionisti dell'intestato Tribunale le vendite, da svolgersi con modalità competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F., in forma congiunta dall'Ufficio Notarile Associato di Parma e dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, pertanto, previa acquisizione della proposta specifica che i nominati istituti faranno pervenire, intendono così stabilire:

~~Recentemente la prassi dell'intestato Tribunale relativa alle vendite di natura concorsuale è cambiata per cui ora sono svolte in forma congiunta dall'Ufficio Notarile Associato di Parma e dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma.~~

~~Pertanto i sottoscritti liquidatori, previa acquisizione della proposta specifica che i nominati istituti faranno pervenire, intendono così stabilire:~~

STIMA E PREZZO

Gli immobili saranno posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore a suo tempo nominato in sede di esecuzione immobiliare, salvo eventuali integrazioni se dovessero essere necessarie, previa autorizzazione da parte degli organi della procedura.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE, CESSIONE E SPESE

L'individuazione dell'acquirente e quindi la cessione dei beni immobili verrà svolta ricorrendo a una procedura competitiva delegata all'Ufficio Notarile Associato, con sede in Parma – Via Mazzini, qui di seguito descritta:

Il sistema della vendita sarà quello della "vendita di tipo competitivo" come previsto dall'art. 107 L.F.

~~Il sistema della vendita sarà quello della "vendita competitiva" senza incanto e richiamo, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per i liquidatori di decidere, per la singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).~~

~~Nel caso di vendita telematica si procederà con la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015).~~

Il prezzo base di vendita è determinato dal valore della perizia e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati deserti, nonché dal valore di eventuali offerte irrevocabili che pervenissero ai liquidatori per un

singolo bene o per più beni congiuntamente, previa valutazione di congruità da parte degli organi della Procedura.

I liquidatori potranno altresì mettere in vendita gli immobili unitariamente o suddivisi in lotti funzionali, secondo le indicazioni del tecnico incaricato o secondo le esigenze di miglior realizzo della Procedura nel caso pervengano offerte irrevocabili o manifestazioni d'interesse per l'acquisto di uno o più immobili congiuntamente, con contestuale riproporzionamento dei valori di perizia.

Nel caso si rendesse necessario vendere beni che appartengono pro quota a soggetti o a procedure differenti, oppure che pervengano offerte irrevocabili unitarie per lotti che appartengano a soggetti o a Procedure diverse, i liquidatori sono autorizzati a porre in vendita i predetti beni in accordo con i soggetti o i curatori/liquidatori di altre procedure, definendo l'imputazione di valore dei singoli beni o quote di beni spettanti a ciascun soggetto ed a ciascuna Procedura sulla base dei valori di perizia e delle dovute proporzioni secondo criteri matematici ed obiettivi.

I liquidatori potranno consentire (oppure no) offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.

Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

L'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

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 formulare un'offerta, da depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO sito in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo, in 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);

- assegno circolare intestato a "CRISI DA SOVRAINDEBITAMENTO N. 8-2021" della somma almeno 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; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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 della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e in caso di necessità il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA che gli conferisce i poteri; 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'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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

- o in formato cartaceo;
- o con modalità telematiche.

Nel bando d'asta verranno espressamente indicati i requisiti e le modalità per ciascuna forma di presentazione dell'offerta.

Ove l'offerente in forma cartacea 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.~~

Coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica.

Il Professionista, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori al 5% del prezzo base oppure al valore che i liquidatori indicheranno al delegato alla vendita tenendo conto del prezzo raggiunto dai singoli beni posti in vendita ed in proporzione ad esso.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, 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 a quanto già indicato nel presente avviso di vendita. La gara telematica 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.

Il Professionista delegato provvederà all'inserimento, nel portale del Gestore della vendita telematica, dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

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.

Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione che i liquidatori indicheranno al delegato per essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore del prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita.

I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.

Il trasferimento dei beni potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato che con atto notarile secondo quanto indicato dai liquidatori al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, i liquidatori determineranno un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto) e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita.

I liquidatori fisseranno un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.

Ove a seguito di successivi tentativi di vendita (almeno 3), i beni rimanessero invenduti, i liquidatori sono autorizzati a procedere alla vendita a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non verranno comunque ritenute valide le offerte.

Tutte le spese inerenti la vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami che resteranno a carico della procedura fallimentare) ed in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

PUBBLICITA'

~~Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte si provvederà, alla pubblicità commerciale sulla GAZZETTA DI PARMA o su altro giornale individuato dai liquidatori anche in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita (per estratto, il quale conterrà i seguenti dati: ubicazione del bene, breve descrizione commerciale, prezzo base, numero della procedura, data e ora dell'udienza per l'esame delle offerte ex art. 572 e 573 c.p.c., omessi in ogni caso i dati catastali ed i confini del bene;~~

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet www.ivgparma.it.com nonché sul portale dei

fallimenti www.fallimentiparma.com oppure su altri siti individuati dai liquidatori in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO E ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi, comprese le formalità necessarie per il trasferimento degli immobili, le trascrizioni, le volture catastali e le cancellazioni degli atti pregiudizievoli.

Ritengono i sottoscritti che in considerazione della situazione del complesso immobiliare, strettamente e interamente connesso ai terreni agricoli, alla esistenza di locazioni, sia preferibile in luogo della vendita tradizionale provare con la predisposizione di un AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE, con la pubblicazione su portale telematico di un invito a manifestare interesse, che non costituisce un'offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. né una sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 e s.s. d.lgs. 58/98, né un'offerta di vendita o un invito ad acquistare ai sensi della legge italiana, ma permette ai sottoscritti liquidatori nel rispetto delle procedure competitive di raccogliere manifestazioni di interesse e permettere quindi di valutare l'appetibilità dei beni sul mercato.

Per questo servizio attualmente FallcoAste richiede un corrispettivo di € 50,00 più iva a lotto, ma ci si riserva di sentire anche altri soggetti.

In seguito a ricezione di manifestazione di interesse, si potrà quindi procedere alla fissazione di un esperimento d'asta con modalità di vendita telematica asincrona e verranno formati i lotti definitivi anche tenendo conto delle manifestazioni d'interesse pervenute.

I lotti indicati nella perizia dell'ing. Celiberti devono infatti ritenersi solo esemplificativi e non vincolanti, e la formazione dei lotti, potrà variare in base alle espressioni di interesse manifestate da potenziali acquirenti oltre che da eventuali requisiti tecnici.

I liquidatori potranno quindi valutare di volta in volta la convenienza alla formazione di lotti diversi da quelli indicati in perizia al fine di agevolare al massimo la vendita.

Per quanto concerne i prezzi si ritiene opportuno eseguire un primo tentativo al prezzo di stima e in caso di esito negativo prevedere eventuali ribassi nei limiti previsti dall'art 591 cpc.

Vista l'esistenza di difformità urbanistiche, indicate in perizia e dal medesimo valutate in circa € 11.000,00 in base alle manifestazioni di interesse pervenute si valuterà la convenienza a procedere con la sanatoria e quindi cessione mediante rogito notarile ovvero a ricorrere ad un procedura di vendita ai sensi dell'art 570 ess cpc.

3. EVENTUALI AZIONI DA INTRAPRENDERE E NOMINA DEL LEGALE DELLA PROCEDURA.

Com'è noto, l'art 14-decies indica che "il liquidatore esercita ogni azione prevista dalla legge finalizzata a conseguire la disponibilità dei beni compresi nel patrimonio da liquidare e comunque correlata con lo svolgimento delle attività di amministrazione di cui all'art 14 novies comma 2"

Come si può notare le azioni che può intraprendere il liquidatore sono ristrette e finalizzate a conseguire la disponibilità dei beni oggetto della liquidazione.

Si dà atto che, allo stato, i liquidatori non hanno individuato specifiche azioni da intraprendere.

Per le eventuali azioni da intraprendere e per i reclami avverso i provvedimenti del GD si precisa fin da ora che i sottoscritti intendono nominare l' avv. Isabella Galaverna (CF GLV SLL 69 S 52 G337S).

Attualmente è pendente una causa di revocatoria, come era stato indicato nel ricorso per l'accesso alla procedura, la causa era stata mandata a precisazione delle conclusioni a trattazione cartolare dalla dottoressa Belvedere del Tribunale di Parma (rg 4743/18) ed è stato trasmesso il provvedimento con il quale il GU "ritenuta la necessità di fissare udienza in presenza, fissa per l'ulteriore trattazione e l'eventuale precisazione delle conclusioni l'udienza del 20.9.2022 ore 11.45." La collega che segue la causa è l'avvocato Salima Fratti, il legale che assiste i debitori.

4. SITUAZIONE DEBITORIA

Per completezza di informazione si ritiene opportuno indicare la situazione debitoria verificata sino alla data odierna, come risulta dallo stato passivo depositato presso la Cancelleria Fallimentare al quale si rimanda per ulteriori approfondimenti.

Il totale dei crediti ammessi ammonta a euro 1.114.408,46 così suddivisi:

- predeuzioni euro 1.100,75
- ipotecari euro 789.776,49
- privilegi euro 212.361,53
- chirografo euro 111.169,69

5. PREVISIONE IN ORDINE AI TEMPI DI LIQUIDAZIONE E MODALITA' PER L'ESECUZIONE DEI RIPARTI IN FAVORE DEI CREDITORI

Circa la previsione dei tempi di riparto, i sottoscritti fanno presente che sono difficilmente stimabili viste le attuali condizioni di crisi del mercato immobiliare.

Passando alle modalità del riparto dell'attivo, si ritiene opportuno indicare la procedura che si intende seguire atteso che la legge 3/2012 non fornisce indicazioni in merito.

I liquidatori ritengono applicabili alla presente procedura per analogia le disposizioni degli artt. 110 e segg. della Legge Fallimentare, in considerazione della affinità delle procedure; pertanto potranno essere anche eseguiti riparti parziali della somme disponibili qualora sussistano i presupposti.

I pagamenti saranno eseguiti preferibilmente tramite bonifico bancario e qualora il creditore non trasmetta o non disponga dell'iban tramite assegno circolare.

6. DEPOSITO DELLE SOMME DERIVANTI DALLA LIQUIDAZIONE.

E' stato aperto il conto corrente della procedura, dove sono già state depositate le somme ad oggi pervenute.

7. CONCLUSIONI

Si ritiene che quanto sopra rappresenti il Programma di Liquidazione allo stato della procedura pertanto i sottoscritti liquidatori si riservano ulteriori integrazioni e/o modifiche successive che l'andamento della fase di liquidazione dovesse richiedere.

Tutto ciò esposto, gli scriventi liquidatori, nell'assicurare massima disponibilità per tutti i chiarimenti e le integrazioni che dovessero essere ritenute necessarie e/o opportune, provvedono a trasmettere il suddetto programma di liquidazione ai debitori, nonché a tutti i creditori ed ad attuarne il deposito in cancelleria.

Con osservanza

Parma lì 29/06/2022

I liquidatori

Avv. Isabella Grassi

Avv. Franco Piumi



www.ivgparma.it