

Vista l'istanza e la documentazione allegata,  
si autorizza quanto richiesto.

Il GD  
dott. Enrico Vernizzi

11/10/2024

**STUDIO  
ROBERTI – GIORGI – CASTRIA &  
ASSOCIATI**

Dottori Commercialisti e Revisori Legali  
P.le Santa Croce 7 - 43125 PARMA  
tel. 0521- 208414 fax 0521/ 287554

**Dott. Francesco Castria**  
tel. cellulare 340/1062851  
[francescocastria@studiorgg.it](mailto:francescocastria@studiorgg.it)

### TRIBUNALE DI PARMA

Composizione della Crisi da Sovraindebitamento del **Sig. Giavarini Michele**, Titolare dell'Azienda Agricola Balsit n. 33/2016, attivata nella forma di **Liquidazione del Patrimonio**, dichiara aperta con Decreto del Tribunale di Parma del **13/06/2018 n. 33/2016**

**ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DELLE QUOTE DEL CIRCOLO CABRIOLO AL VALORE DELL'OFFERTA RICEVUTA E DI VENDITA DEL TERRENO FG. 24, MAPP. 64, DI MQ 2.884, SITO NEL COMUNE DI S. SECONDO, MODIFICANDO LE PREVISIONI DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ORIGINARIO**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,  
il sottoscritto Liquidatore della procedura in epigrafe

#### premessò

- Che, in data 13/06/2018, con Decreto della S.V. Ill.ma, veniva dichiarata aperta la procedura di Liquidazione del Patrimonio ex art. 14 *ter*, L. 3/2012 del Sig. Giavarini Michele, anche quale titolare dell'Azienda Agricola Balsit;
- Che, in data 13/06/2018, con Decreto della S.V. Ill.ma, veniva nominato Liquidatore il sottoscritto, Dott. Francesco Castria;
- Che, in data 10/09/2018, lo scrivente Liquidatore depositava il Programma di Liquidazione dei Beni;
- Che, in data 07/11/2018, la S.V. Ill.ma autorizzava il medesimo Programma di Liquidazione;

ORUSSIS



b) *Terreno Agricolo*

- Che lo scrivente Liquidatore del Patrimonio, al fine di poter procedere alle vendite, aveva richiesto, nel corso del 2019, apposita perizia di stima al Geom. Cantoni Gianpaolo, onde stimare correttamente il valore attribuibile ai beni immobili e verificarne le conformità urbanistiche e catastali;
- Che le attività di stima sono state regolarmente ultimate ed i relativi elaborati consegnati allo scrivente, onde poter essere allegati al bando di vendita dei beni immobili di cui sopra riferito;
- Che, dal momento della redazione delle perizie e delle successive vendite (dei beni principali) sono trascorsi diversi anni;
- Che risultano, attualmente, da vendere due modesti appezzamenti residui, per i quali, stante il trascorrere del tempo (in parte dovuto anche alle sospensioni Covid) sono stati richiesti degli aggiornamenti delle stime;
- Che dall'aggiornamento delle stime, il terreno identificato al Foglio 24, mappale 64, di mq 2884, sito nel Comune di San Secondo Parmense, valutato originariamente pari ad € 8.425,00, posto in asta, per il primo tentativo, il 19/11/2019 e risultante non aggiudicato, con l'aggiornamento della perizia sopra richiamata, è stato stimato di valore pari ad € 11.536,00;
- Che, nel Programma di Liquidazione originario, era previsto come i beni sarebbero stati posti in vendita, affidandola all'Ufficio UNA di Parma, al valore di stima, da ridursi del 20%, a partire dalla seconda asta;
- Che, essendo stato aggiornato il valore della perizia, ma trattandosi, in ogni caso della seconda asta, lo scrivente, al fine di rispettare entrambe le condizioni previste nel Programma di Liquidazione originario, procederebbe pubblicando l'avviso, partendo dal prezzo di stima aggiornato, vale a dire € 11.536,00, ma consentendo di prendere in considerazione anche offerte ribassate sino al 20%, vale a dire a partire da € 9.228,80. Ciò anche al fine di aumentare l'appetibilità di tale piccolo appezzamento di terreno agricolo ed accelerare la cessione di tale penultimo bene immobile;

tutto ciò premesso

**chiede**

Alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato a:





a);

OTUSSIS

- b) modificando le previsioni contenute nel Programma di Liquidazione originario, porre in vendita, mediante pubblicazione di apposito avviso di vendita, con procedura affidata al competente ufficio UNA di Parma, il Terreno Agricolo, Foglio 24, mappale 64, di mq 2.884, sito nel Comune di San Secondo, partendo dal prezzo della stima aggiornata, pari ad € 11.536,00, ma consentendo da subito l'accettazione di offerte inferiori, sino al 20%, vale a dire € 9.228,80, trattandosi del secondo esperimento di vendita;

Parma, 08/10/2024

Il Liquidatore

Dott. Francesco Castria

*Francesco Castria*

I.V.G.





**TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA**

Sezione fallimentare

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 33/2016 – GIAVARINI  
MICHELE**

**ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il Giudice Delegato

letta l'istanza che precede,

**AUTORIZZA**

il Liquidatore a procedere con la vendita dei beni immobili, compresi i mobili connessi ed afferenti, di pertinenza della Procedura di Liquidazione del Patrimonio L. 3/2012 n.33/2016 Giavarini Michele, titolare dell'Azienda Agricola Balsit, attraverso le modalità dettagliate nell'Istanza che precede, svolgendo tutti gli atti propedeutici e successivi necessari ad agevolare la corretta realizzazione;

**DELEGA**

per le attività di pubblicità e assistenza alla vendita, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e, per l'attività di vendita e predisposizione del decreto di trasferimento, l'Ufficio Notarile Associato di Parma, alle condizioni dettagliate nell'Istanza che precede;

**DISPONE**

che la vendita sia preceduta, a cura dell'IS.VE.GI di Parma, dalla pubblicazione per 30 giorni consecutivi sul Portale delle Vendite Pubbliche di un avviso contenente le condizioni e le modalità dell'istanza autorizzata dalla presente ordinanza nonché di idonea pubblicità da effettuarsi, in estratto, per una volta, sul quotidiano "Gazzetta di Parma" e via internet sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it), incombenza tutti da compiere almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

**ORDINA**

altresì che il Liquidatore notifici, anche a mezzo PEC, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sull'immobile,

Parma, 27/05/2019

Il Giudice Delegato

dott. Enrico Vernizzi



**STUDIO**  
**ROBERTI - GIORGI & ASSOCIATI**  
Dottori Commercialisti e Revisori Legali  
P.le Santa Croce 7 - 43125 PARMA  
tel. 0521- 208414 fax 0521/ 287554  
**Dott. Francesco Castria**  
tel. cellulare 340/1062851  
francescocastria@studiorgg.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

10 SET 2018

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Rachele Antonia Attianese

**Tribunale di Parma**

**Crisi da Sovraindebitamento**

**Az. Agricola Balsit del Sig. Giavarini Michele N. 33/2016**

**Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi**

**Professionista F.F. di OCC: Dott. Francesco Castria**

**Liquidatore: Dott. Francesco Castria**

\*\*\*

**PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE ex art. 14 - novies L. 3/2012**

\*\*\*

Il sottoscritto Dott. Francesco Castria, Dottore Commercialista, con Studio in Piazzale Santa Croce n. 7, Parma (PR), telefono: 0521/237413, e-mail pec: francescocastria@pec.studiorgg.it

Premesso

- Che, in data 07/09/2016, l'Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Pietro Rogato, nominava il sottoscritto Dott. Francesco Castria, professionista incaricato di svolgere le funzioni di Organismo di Composizione della Crisi da Sovraindebitamento nel procedimento n. 33/2016, promosso dal Ricorrente, Sig. Giavarini Michele, anche quale titolare dell'Az. Agricola Balsit;
- Che, in data 05/06/2018, il Ricorrente presentava Ricorso per l'accesso alla Procedura di Liquidazione dei beni ai sensi dell'art. 14 - ter Legge 3/2012, di seguito "Domanda";
- Che, in data 13/06/2018, l'Ill.mo Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi, emetteva Decreto di Apertura della Liquidazione, di seguito "Decreto", nei



confronti del Sig. Giavarini Michele, nominando il sottoscritto, Dott. Francesco Castria, professionista incaricato di svolgere le funzioni di Liquidatore;

- Che, in data 10/08/2018, veniva redatto l'Inventario dei beni mobili di proprietà del ricorrente, presenti presso l'abitazione del medesimo, sita in Strada Varana 6, Località Castell'Aicardi, nel Comune di San Secondo Parmense (PR) e presso l'Azienda Agricola Balsit, sita in Strada Mulino di Sotto n. 3 e Strada Copezzato 53, nel Comune di San Secondo Parmense (PR);
- Che, nel termine di giorni trenta dalla redazione dell'Inventario di cui al precedente punto, il Liquidatore deve provvedere alla redazione del Programma di Liquidazione;

tutto ciò premesso

**presenta**

il seguente **PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI**, redatto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 14-novies, Legge 3/2012, tale che possa assicurare una ragionevole durata della presente Procedura.

I.V.G.

ISTITUTO  
DI PARMENA E PIACENZA

## PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE DEI BENI

Di seguito vengono indicate le modalità ed i tempi presumibili di liquidazione dell'attivo oggetto della presente Procedura.

### 1. BENI MOBILI

#### 1.1 Beni mobili non registrati

##### 1.1. A Arredamento domestico e beni mobili

Si tratta del mobilio e di alcuni altri beni, principalmente ad uso domestico, presenti presso l'abitazione principale del Ricorrente, in Strada Varana 6, come puntualmente identificati nell'Inventario redatto, in data 10/08/2018, dallo scrivente Liquidatore.

##### 1.1.A' Beni afferenti l'Azienda Agricola

Si tratta delle attrezzature e di alcuni impianti, asportabili, presenti presso l'Azienda Agricola Balsit, presenti negli immobili siti in Strada Mulino di Sotto, come puntualmente identificati nell'Inventario redatto, in data 10/08/2018, dallo scrivente Liquidatore. Alcuni di tali beni risultano essere sottoposti alla Procedura Esecutiva Mobiliare RGE n.1906/16, azionata presso il Tribunale di Parma.

##### 1.1.B Quote societarie del Circolo Sportivo Cabriolo srl

Si tratta di una quota sociale pari allo 0,29% del capitale sociale della Società Circolo Sportivo Cabriolo Srl, società a responsabilità limitata con sede in Fidenza, Via Caduti di Cefalonia 50/b, C.F. e P. IVA 00382750347; tale società risulta essere proprietaria di impianti sportivi e ricreativi.

È possibile prevedere la cessione di tale quota di partecipazione ad uno degli altri soci della medesima Società Circolo Sportivo Cabriolo Srl ovvero a qualcuno interessato a poter fruire dei campi sportivi e degli altri servizi del Circolo.

Il valore minimo di cessione ipotizzabile è pari al valore stimabile approssimativamente, utilizzando il parametro del patrimonio netto, pari ad € 2.500,00 circa.

I beni mobili indicati nei punti 1.1.A, 1.1.A' ed 1.1.B erano stati stimati sommariamente dal Ricorrente, nella propria domanda, avere un valore pari ad € 28.085,00, per i beni mobili di varia natura, ed € 2.500,00, per la quota societaria.

Lo scrivente liquidatore, premesso che non ritiene di subentrare nella Procedura Esecutiva Mobiliare sopra richiamata, ai sensi di quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 2, art. 14 *novies* L.3/2012, stante la diversità dei beni in oggetto e la loro numerosità, procederà ad affidare la conferma della stima dei medesimi ad un operatore specializzato, individuato nell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma.

Con l'ausilio di tale operatore specializzato si provvederà a dividere i beni mobili sopra richiamati in Lotti, il più possibili funzionali alla successiva rivendita.

Per la vendita di tutti questi beni mobili, si ritiene di incaricare lo stesso Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma che procederà alla vendita seguendo le seguenti modalità:

- Vendita all'incanto sia in lotto unico, che per singoli lotti e/o beni, con basi di partenza dal prezzo di stima;
- Qualora il primo incanto andasse deserto, prosecuzione con due successivi esperimenti con riduzione del 20% ciascuno;
- Se infruttuosi e per tutto quanto risultasse invenduto, vendita a mezzo commissionario "al miglior prezzo";

autorizzando fin da ora ad effettuare, qualora l'Istituto Vendite Giudiziarie lo ritenesse opportuno, "vendite telematiche" per tutti quei beni che, per tipologia, rendessero più conveniente l'utilizzo di tale strumento ai fini di un migliore realizzo, utilizzando in ogni caso le modalità sopra riportate.

Il sottoscritto Liquidatore propone di rinunciare, preventivamente, alla facoltà di sospensione della vendita in caso di offerta migliorativa, salvo che per la cessione della quota societaria, come da prassi nel caso di vendite affidate all'IVG, al fine di rendere definitiva l'aggiudicazione/vendita, dando così stabilità alla medesima procedura di cessione dei beni.



Il sottoscritto Liquidatore, propone di essere autorizzato a procedere a tali vendite rinunciando ai vincoli temporali di specie, fermo restando che verrà assicurata un'adeguata pubblicità e comunque nel rispetto della legislazione vigente.

Il compenso riconosciuto all'Istituto Vendite Giudiziarie è stabilito in una percentuale pari al 10% sul prezzo di vendita e verrà posto interamente a carico dell'acquirente.

L'Istituto Vendite Giudiziarie si occuperà, a spese della Procedura, della pubblicità di legge, compresa la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, e qualora ritenuto necessario sui quotidiani locali, come ad esempio la Gazzetta di Parma ed, in ogni caso, sul proprio sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it), fatta salva una preventiva opportuna valutazione da parte della Procedura relativamente ai costi da sostenere per tali pubblicità.

Per la realizzazione, è stimabile una tempistica di circa 90/180 gg., in particolare ci potrebbe volere più tempo per la cessione della quota societaria, dall'assegnazione degli stessi all'IVG.

## **2. BENI IMMOBILI**

### **2.1 Fabbricati e Terreni Agricoli**

#### 2.1.A Quota del 50% di casa di prima abitazione e relative pertinenze, poste nel Comune di San Secondo Parmense

Trattasi della proprietà del 50% della Villa unifamiliare, con fabbricati pertinenziali, autorimessa e terreni, ubicati in S. Secondo P.se, Località Castell'Aicardi, Strada Varana n. 6 e Strada dei Donnini snc, così meglio identificati:

1. Comune di S. Secondo P.se C.F. fg 34 mappale 36 sub 3, mappale 223 sub. 2, mappale 223 sub 3;
2. Comune di S. Secondo P.se C.F. fg 34 mappale 278<sup>1</sup>;
3. Comune di S. Secondo P.se C.T. fg 24 mappale 420;

Il valore di mercato attribuito dal Ricorrente al bene è stato stimato (come da perizia realizzata dall'Ing. Daniele Gorreri, iscritto al n°1670 dell'Ordine degli Ingegneri di Parma, e tenuto conto del prezzo fissato per il secondo incanto dell'esecuzione immobiliare, poi sospesa) pari ad € **155.625,00**.

<sup>1</sup> Di proprietà di altri soggetti, risulterebbe solo l'esistenza di altro diritto reale.

Tali beni saranno riuniti in un lotto unico.

2.1.B Fabbricati rurali e terreni agricoli, cosiddetto "Podere Fornace", posti nel Comune di San Secondo Parmense

Trattasi degli immobili ad uso abitativo, aziendale, e dei terreni costituenti, un tempo, l'Azienda Agricola Balsit, in proprietà esclusiva del Sig. Giavarini Michele (a seguito della scomparsa della madre) siti nel Comune di San Secondo Parmense (PR). I medesimi risultano essere così puntualmente indentificati:

A) Comune di San Secondo P.se Catasto Fabbricati

1. fg 24 mappale 346 sub 2 (Cat. A/3), Strada Mulino di Sotto n. 3;
2. fg 24 mappale 50 graffato con 346 sub 3 (Cat. D/10), Strada Mulino di Sotto n. 3;
3. fg 24 mappale 50 sub 2 (Cat. A/6), Strada di Copezzato n. 53;

B) Comune di San Secondo P. se Catasto Terreni

1. fg 24 mappale n. 379;
2. fg 24 mappale n. 15;
3. fg 24 mappale n. 52;
4. fg 24 mappale n. 53;
5. fg 24 mappale n. 64;
6. fg 24 mappale n. 276;
7. fg 24 mappale n. 297 porz AA e porz AB;
8. fg 24 mappale n. 333;
9. fg 24 mappale n. 334;
10. fg 24 mappale n 381;

Il valore di mercato attribuito dal Ricorrente al bene è stato stimato (secondo la perizia redatta dal Geom. Sauro Maghenzani, iscritto al n°1753 dell'Ordine dei Geometri di Parma) pari ad **€ 967.343,98**.

Tali beni saranno venduti preferibilmente in un lotto unico, al fine di massimizzare le potenzialità insite nel compendio e nei terreni che, un tempo, costituivano una parte preponderante dell'Azienda Agricola Balsit.

Si precisa che alcuni dei beni individuati ai punti 2.1.A e 2.1.B, risultano essere oggetto di Procedure Esecutive Immobiliari, poi riunite, n. 151\15 RG + 250\15 RG, azionate presso il Tribunale di Parma.

Lo scrivente Liquidatore, avvalendosi di quanto previsto dall'art. 14 *novies*, ultimo periodo del secondo comma, L. 3/2012, fatte le opportune valutazioni, ritiene di non subentrare nella Procedura Esecutiva pendente.

Si sottolinea che il sottoscritto Liquidatore ha provveduto a iscrivere su tali immobili il Decreto di Apertura della presente Liquidazione presso i relativi registri immobiliari.

Stante la disomogeneità delle perizie su cui sono basate le valutazioni dei diversi immobili e terreni, la loro parziale risalenza nel tempo, si procederà a richiedere un parere di congruità delle stime medesime ed un eventuale aggiornamento delle stesse, qualora necessario, ad un tecnico abilitato.

La vendita sarà effettuata mediante procedura competitiva, valutando la possibilità di ricorrere a soggetti specializzati nel campo immobiliare, prevedendo adeguate forme pubblicitarie che consentano la massima partecipazione di soggetti interessati.

A tal fine si ritiene di procedere con le seguenti forme pubblicitarie:

- pubblicazione dell'avviso di vendita sui siti specializzati, come previsto dalla normativa vigente;
- eventuale pubblicazione di un estratto sulla Gazzetta di Parma;

Tali forme di pubblicità potranno essere effettuate mediante conferimento di incarico all'IVG o ad altro soggetto specializzato o direttamente dallo scrivente Liquidatore.

I Lotti saranno posti in vendita al valore di stima come risultante dal parere di congruità espresso dal tecnico incaricato e, salvo diverse indicazioni del tecnico incaricato medesimo, verranno ceduti in maniera distinta:

- Lotto afferente il 50% della quota di proprietà della Villa unifamiliare e delle relative pertinenze;
- Lotto afferente i fabbricati rurali, aziendali ed i terreni agricoli costituenti l'Azienda Agricola Balsit;

verrà prevista un eventuale gara in caso di più offerenti.

Qualora il primo tentativo dovesse concludersi negativamente si procederà ad effettuare un ulteriore esperimento d'asta prevedendo un ribasso del 20% sul valore della prima asta.

Successivamente al secondo tentativo di vendita, qualora deserto, si procederà alla raccolta di offerte libere di acquisto, ma sempre rispettando la procedura di vendita competitiva.

Il primo tentativo di vendita sarà esperito, verosimilmente, nel corso del 2018, con la possibilità di procedere nel primo quadrimestre del 2019 ad un secondo tentativo qualora il primo andasse deserto.

Qualora i tempi di liquidazione degli immobili afferenti all'Azienda Agricola si





allungassero, il sottoscritto Liquidatore, valuterà, compatibilmente con le norme che regolamentano l'affittanza agricola ed i tempi ragionevoli della presente Procedura, la possibilità di locare a terzi, parte ovvero l'intero compendio immobiliare, onde consentire da un lato il recupero di massa attiva, dall'altro un minimo di attività manutentive e conservative, anche della produttività dei terreni agricoli.

### **3. ATTIVITA' PRONTAMENTE LIQUIDABILI**

Non risultano, al momento, essere presenti attività prontamente liquidabili nel patrimonio del Sig. Giavarini e, quindi, a disposizione della presente Procedura.

### **4. CREDITI DA INCASSARE**

#### **4.1. Crediti verso l'Erario per IVA**

Si tratta di un credito Iva, derivante dalla pregressa attività di impresa agricola e relativo all'esercizio 2014, poi riportato nelle dichiarazioni successive, per un importo nominale pari ad € 7.443,00. Si precisa, che sulla consistenza e sulla effettiva rimborsabilità di tale credito, al momento, si nutrono diversi dubbi, stante l'esistenza di altri debiti verso l'erario di importo alquanto rilevante ed essendo, medio tempore, intervenuta una comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Parma. Pertanto, tale credito viene prudenzialmente stimato pari ad € 0,00.

Il sottoscritto Liquidatore verificherà personalmente l'esistenza o meno di tale credito presso i competenti uffici della locale Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate; qualora effettivamente esistenti e rimborsabili, i tempi di recupero potrebbero essere contenuti in circa 12/18 mesi

### **5. AZIONI DI RECUPERO E BENI SOPRAVVENUTI**

#### **5.1 Azioni di Recupero**

La scrivente Liquidatela, inoltre, effettuerà i necessari approfondimenti, anche legali, per verificare la possibilità di effettuare eventuali azioni recuperatorie di somme ovvero di crediti derivanti in particolare da:

- Cessione del motoveicolo Honda Modello FJS400SD, immatricolato il 23/09/2010, che risulterebbe ceduto a ridosso della presentazione della presente Procedura di Liquidazione;

- Scrittura transattiva inerente la rescissione anticipata del contratto di locazione afferente i terreni agricoli;

al momento, risulta alquanto complesso valutare le potenzialità di recupero di somme di denaro relative, la tempistica ed anche la possibilità giuridica ovvero la convenienza economica di avvio, qualora esperibili, di eventuali azioni legali in tal senso.

## 5.2 Beni sopravvenuti

Il Liquidatore, ai sensi dell'art. 14 *undecies*, L. 3/2012, vigilerà sull'eventualità che nel corso della Liquidazione sopravvengano beni o crediti; in particolare risulta esservi una causa risarcitoria in corso contro un'assicurazione. Qualora tale causa desse dei esiti positivi, si valuterà la possibilità che tali somme ovvero una parte delle stesse siano acquisibili, *ex lege*, alla massa. Al momento risulta essere difficile valutare correttamente sia l'*an* che il *quantum*.

Il sottoscritto Liquidatore, ai sensi dell'art. 14- novies Legge 3/2012

### COMUNICA

entro 30 giorni dalla formazione dell'Inventario, il presente Programma di Liquidazione al debitore, ai creditori e lo

### DEPOSITA

presso la Cancelleria del Tribunale di Parma.

Parma, 10/09/2018

Il Liquidatore  
Dott. Francesco Castria  
*Francesco Castria*

## **TRIBUNALE DI PARMA**

Composizione della Crisi da Sovraindebitamento del **Sig. Giavarini Michele**, Titolare dell'Azienda Agricola Balsit n. 33/2016, attivata nella forma di **Liquidazione del Patrimonio**, dichiara aperta con Decreto del Tribunale di Parma del **13/06/2018 n. 33/2016**

## **ISTANZA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DEI BENI IMMOBILI ED ALCUNI MOBILI AD ESSI CONNESSI**

Ill.mo Sig. Giudice Delegato, Dott. Enrico Vernizzi,  
il sottoscritto Dott. Francesco Castria, Liquidatore della Procedura di Liquidazione del Patrimonio (L.3/2012 e ss.mm.) indicata in epigrafe, a seguito della nomina operata dalla S.V. Ill.ma, con Decreto del 13/06/2018

### **Premesso**

- che la Procedura è proprietaria al 100% dei beni immobili, come nel seguito indicati, oltre che di alcuni beni mobili ai medesimi strettamente connessi ed afferenti;
- che, in data 10/09/2018, veniva depositato il Programma di Liquidazione ex art. 14 *novies* L. 3/2012, che fra l'altro prevedeva che le *“La vendita sarà effettuata mediante procedura competitiva, valutando la possibilità di ricorrere a soggetti specializzati prevedendo adeguate forme pubblicitarie che consentano la massima partecipazione...I lotti saranno posti in vendita al valore di stima, come risultante dal parere...espresso dal tecnico incaricato... ”*;
- che, in data 07/11/2018, la S.V. Ill.ma, con proprio provvedimento, autorizzava il sopra richiamato Programma di Liquidazione ex art. 14 *novies* L. 3/2012;



- che, ad oggi, nessun possibile acquirente ha manifestato interesse all'acquisto dei beni immobili della Procedura e dei beni mobili ai medesimi connessi ed afferenti;
- che il sottoscritto ha ricevuto dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma offerta commerciale (All.1) con cui vengono dettagliate le attività da delegare all'Istituto Vendite Giudiziarie (pubblicità ed assistenza alla vendita) e le attività da delegare all'Ufficio Notarile Associato (attività di vendita) per la cessione degli immobili della Procedura, oltre ad alcuni modesti beni mobili strettamente connessi al compendio immobiliare<sup>1</sup>;
- che, il Geom. Gianpaolo Cantoni, nominato perito estimatore, ha predisposto la perizia sui beni immobili depositata presso la Cancelleria<sup>2</sup> (All. 2);
- che, ai fini della base d'asta dei beni immobili di proprietà della Procedura di Liquidazione del Patrimonio, così come indicato nel programma di liquidazione depositato, si terrà conto del prezzo indicato dal perito (stesso approccio sarà seguito anche per i pochi beni mobili, stimati dall'IVG, ed afferenti il complesso immobiliare);
- che lo scrivente Liquidatore, pur mantenendo invariate le stime effettuate dal Perito, Geom. Gianpaolo Cantoni, ritiene, al fine di agevolarne la vendita, che relativamente all'appezzamento di terreno agricolo identificato al Fg. 24, mappale 64, consistenza mq. 2.884,00, essendo il medesimo di modeste dimensioni e, peraltro, separato da una strada, rispetto ai restanti appezzamenti agricoli oggetto di cessione, lo stesso possa essere più facilmente liquidato mediante una cessione singola. In ogni caso, stante la ridotta dimensione del predetto appezzamento di terreno (pari al 2% circa dell'intera superficie agricola in vendita) il valore dell'intero compendio agricolo, così come individuato dal perito estimatore, non subirà alcun effettivo deprezzamento;

---

<sup>1</sup> Si tratta dei beni mobili individuati ai numeri da 6 a 16 della perizia di stima redatta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, in data 11/12/2018 (All. 3); il medesimo IVG, stante la particolare tipologia di beni in oggetto incassati ovvero, in ogni caso, strettamente afferenti al compendio immobiliare, ha formalmente consigliato di cederli insieme al medesimo.

<sup>2</sup> La perizia sui beni mobili è stata, invece, eseguita dall'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma.

- che, pertanto, i beni oggetto della presente istanza di vendita risulteranno essere così suddivisi ed identificati:

**LOTTO 2 (nella perizia del Geom. Cantoni descritto nel Lotto 2)**

Piena Proprietà di podere agricolo “Fornace”, sito in San Secondo Parmense (PR), Strada Mulino di Sotto n.3, Località Vill’Argine, comprensivo degli immobili sopra costruiti e di alcuni modesti beni mobili, strettamente afferenti al compendio immobiliare (come puntualmente identificati):

**1) Terreno Agricolo**

Fg. 24 mappale 15	mq	50.000,00
Fg. 24 mappale 52	mq	42,00
Fg. 24 mappale 53	mq	11.537,00
Fg. 24 mappale 276	mq	20.129,00
Fg. 24 mappale 297	mq	22.944,00
Fg. 24 mappale 333	mq	2.037,00
Fg. 24 mappale 334	mq	329,00
Fg. 24 mappale 379	mq	4.310,00
Fg. 24 mappale 381	mq	33.498,00
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>144.826,00</b>

Equivalenze

mq 144.826,00 uguale a ha 14.48.26, uguale a biolche parmigiane 47,00.

**2) Immobili ad uso agricolo**

- N.C.E.U. Fg. 24 mappale 50 - 346 sub. 3 categoria D/10

Stalla da rimonta bovini	mq	786,71
Ripostigli	mq	41,50

**Totale mq 828,21**

Stalla	mq	1.654,30
Sala di mungitura	mq	78,82

**Totale mq 1.733,11**

Ricovero attrezzi	mq	189,36
Pollai/Ripostigli/Bassi Servizi	mq	166,04
Fienile	mq	546,29
Essicatoio	mq	167,81
Tettoia/ricovero bovini e foraggi	mq	639,38
Tunnel deposito foraggi	mq	199,08

**Totale mq 1.907,96**

Casa padronale piano terra	mq	205,00
piano primo	mq	205,00
Casa padronale sottotetto	mq	205,00

**Totale mq 615,00**

Vasca liquami	mq	406,28
---------------	----	--------

**Totale mq 406,28**





Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto,

### **FA ISTANZA**

alla S.V. Ill.ma affinché sia autorizzato a procedere alla vendita senza incanto degli immobili, compresi i beni mobili connessi ed afferenti, descritti in premessa, mediante la costituzione di **n. 2 LOTTI**, affidando l'incarico all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma ed all'Ufficio Notarile Associato, secondo le seguenti modalità di vendita:

**A)** gli immobili, comprensivi dei beni mobili connessi ed afferenti, sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dagli stimatori (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, per quanto di competenza); 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<sup>3</sup> si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è da intendersi 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 e manutenzioni, 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 per le offerte è pari a quello stimato dai periti e, quindi:**

*LOTTO 2 – Euro 952.065,00 (novecentocinquantaduemilasessantacinque/00);*

---

<sup>3</sup> Condizione da intendersi richiamata anche per i beni mobili connessi ed afferenti, pertanto anche per i medesimi la cessione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano, peraltro privi di qualsiasi forma di garanzia e certificazione. Eventuali differenze, malfunzionamenti, rotture,

LOTTO 3 Euro 8.425,00 (ottomilaquattrocentoventicinque/00);

C) *L'immobile<sup>4</sup> viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Procedura); sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese di esecuzione previste per legge (registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi incluse i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie, all'Ufficio Notarile Associato ed al notaio delegato;*

D) *Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita (escluso il sabato);*

E) *Il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. ove non diversamente disposto dalle condizioni di seguito riportate;*

F) Ogni offerente personalmente od 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 dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO suindicati, 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 SOVR.TO – LIQ.NE 14 TER SIG. GIAVARINI MICHELE" 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 è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per

---

obsolescenze, ecc. non potranno, in ogni caso, dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo

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 del Tribunale di Parma;

- G)** L'offerta minima in aumento, in caso di gara sarà di Euro 10.000,00 (Euro diecimila/00) quanto al Lotto 2; di Euro 500,00 (Euro cinquecento/00) quanto al Lotto 3;
- H)** L'offerente dovrà indicare altresì il tempo ed il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta effettuata;
- I)** L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, quindi, in misura inferiore al 10% del prezzo offerto;
- J)** Ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, potrà farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato, iscritto all'albo, dotato di apposita procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.
- K)** All'Udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza del Liquidatore nominato dal G.D. ovvero suo delegato, 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 ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;
  - **in caso di pluralità di offerte pari o superiori al prezzo-base sopra indicato** si procederà alla gara, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente;
  - a) - in caso di adesioni alla gara**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

---

<sup>4</sup> Medesime condizioni sono da ritenersi valide per i beni mobili afferenti ovvero collegati al compendio immobiliare.



- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

**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.

Se i predetti criteri non fossero sufficienti ad individuare l'offerta migliore, sarà proclamato aggiudicatario colui che abbia depositato l'offerta per primo;

- L)** Agli offerenti che non siano divenuti aggiudicatari verrà restituito il deposito per cauzione, subito dopo la chiusura della gara;
- M)** Il trasferimento dei beni potrà avvenire tanto con Decreto del Giudice Delegato che con atto notarile, secondo quanto indicato dal Liquidatore al delegato per ciascun lotto;
- N)** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 90 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a "CRISI DA SOVR.TO – LIQ.NE 14 TER SIG. GIAVARINI MICHELE", IBAN IT 51 N 02008 12710 000105631972, acceso presso la banca Unicredit Spa, Filiale di Parma, Piazzale S. Croce, 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. I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal primo al 31 agosto.
- O)** 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 ricavasse, unito alla cauzione confiscata, risultasse 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);
- P)** Le spese relative all'assistenza alla vendita ed alla pubblicità (compensi dovuti

all'Istituto Vendite Giudiziarie), all'attività di vendita ed a 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; la cancellazione delle sole formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile ed eventualmente sui beni mobili sopra richiamati avverrà a cura e spese della presente Procedura.

- Q)** In ordine alle spese di vendita e passaggio di 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.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore, Dott. Francesco Castria, con Studio Professionale in Parma, Piazzale S. Croce n. 7, tel. 0521/237413;

- R)** Le condizioni di vendita saranno pubblicate per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, a cura dell'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Parma, integralmente, quanto al Portale delle Vendite Pubbliche, e in estratto, quanto al quotidiano "Gazzetta di Parma", nonché sul sito internet [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it);

- S)** Nel caso in cui il primo esperimento di vendita andasse deserto, si potrà procedere con un ulteriore tentativo di vendita, con un ribasso del 20% del prezzo base d'asta, invariate le modalità di vendita sopra riportate<sup>5</sup>.

Ove a seguito del successivo tentativo di vendita (vale a dire 1, oltre il primo) i beni rimanessero invenduti, il Liquidatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva 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. È altresì autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura e ritenute congrue dal Liquidatore, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili;

---

<sup>5</sup> Tali modalità di vendita e di riduzione del prezzo sono da ritenersi valide ed applicabili, tanto per la cessione dei beni immobili, quanto per quelle dei beni mobili ai medesimi connessi ed afferenti.

## **TRIBUNALE DI PARMA**

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L.3/2012  
REG. N. 33/2016 – SIG. GIAVARINI MICHELE**

### **ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO**

#### **IL GIUDICE DELEGATO**

Letta l'Istanza che precede;

#### **AUTORIZZA**

il Liquidatore a procedere con la vendita dei beni immobili, compresi i mobili connessi ed afferenti, di pertinenza della Procedura di Liquidazione del Patrimonio L. 3/2012 n.33/2016 Sig. Giavarini Michele, Titolare dell'Azienda Agricola Balsit, attraverso le modalità dettagliate nell'Istanza che precede, svolgendo tutti gli atti propedeutici e successivi necessari ad agevolarne la corretta realizzazione;

#### **DELEGA**

per le attività di pubblicità e assistenza alla vendita, l'Istituto delle Vendite Giudiziarie di Parma e, per l'attività di vendita e predisposizione del decreto di trasferimento o del decreto purgativo, l'Ufficio Notarile Associato di Parma, alle condizioni dettagliate nell'Istanza che precede;

#### **DISPONE**

che la vendita sia preceduta, a cura dell'IS.VE.GI di Parma, dalla pubblicazione per 30 giorni consecutivi sul Portale delle Vendite Pubbliche di un avviso contenente le condizioni e le modalità dell'istanza autorizzata dalla presente ordinanza nonché di idonea pubblicità da effettuarsi, in estratto, per una volta sul quotidiano "Gazzetta di Parma" e via internet sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it), incumbenti tutti da compiere almeno 30 giorni prima della data fissata per la vendita.

#### **ORDINA**

altresì che il Liquidatore notifichi, ove possibile anche a mezzo PEC, un estratto della presente ordinanza a ciascuno dei creditori con diritto di prelazione sull'immobile,



nonché ai creditori ipotecari iscritti, entro il termine di trenta giorni dalla data di comunicazione al medesimo del presente provvedimento.

Parma, \_\_\_\_\_

Il Giudice Delegato

Dott. Enrico Vernizzi

