

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

Il GD
dott. Enrico Vernizzi

18/12/2024

ISTANZA N. 154
14/12/2024
URGENTE

Descrizione: autorizzazione vendita immobili e terreni

Procedura: Società Agricola Tre Stelle S.r.l. 42/2013 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Rag. Antonio Bonelli

Comitato creditori: Fino 2 Securitisation srl
Studio Tecnico associato Geom. Gualtieri Geom. Fasoli
Zurlini Davide



TRIBUNALE DI PARMA

FALLIMENTO “SOCIETA’ AGRICOLA TRE STELLE SRL” N. 42/2013

Istanza per l’autorizzazione alla vendita di beni immobili

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

il sottoscritto rag. Antonio Bonelli, nominato curatore del fallimento in epigrafe,

premessi che

la procedura è proprietaria dei seguenti beni immobili:

LOTTO 1

Ex fabbrica per la lavorazione e trasformazione del pomodoro, formato da diversi corpi di fabbrica, ed a diversi livelli di piano, con area cortiliva pertinenziale, che originavano l'ex stabilimento produttivo per la trasformazione conserviera del pomodoro, in disuso, ubicato nella Frazione di Gaione nel Comune di Parma, nell'angolo sud-ovest fra la Strada Fontanini e la Strada Comunale di Gaione (PR). Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 12, particelle nn. 47 sub. 2, 47 sub. 5, 254 sub. 1, 254 sub. 2, 438 ed al Catasto Terreni – Sezione di Vigatto, al Foglio n. 12, particella n. 450 come meglio descritti nella perizia di stima del geom. Valerio Caraffini, depositata agli atti della procedura che ne determina il valore in euro 945.000;

LOTTO 2

Complesso immobiliare formato da tre corpi di fabbrica, in aderenza tra loro, con poca area cortiliva pertinenziale, che originano un magazzino per la stagionatura del formaggio grana, completo di uffici ed abitazione del custode. I corpi sui lati nord-est e sud-ovest sono dedicati alla stagionatura e sono collegati tra loro dalla zona di carico e scarico. Quest'ultima, nella porzione est, comprende uffici al piano terreno ed appartamento del custode al piano primo. Gli immobili sono ubicati in Parma (PR),



Località Gaione, Strada Fontanini n. 2/A e sono censiti al Catasto Fabbricati, Sezione 006, Foglio n. 13, particelle nn. 22 sub. 1 e 22 sub. 2 come meglio descritti nella perizia di stima del geom. Valerio Caraffini, depositata agli atti della procedura, che ne determina il valore in euro 480.000;

LOTTO 3

Appezamento di terreno di forma pressoché trapezoidale e giacitura piana, della estensione catastale di m² 6.725 circa, sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, adiacente alla Strada Comunale di Gaione, attualmente non coltivato. L'immobile figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati: foglio 13 particella 61, superficie catastale 6.725 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 56,96 e reddito agrario euro 74,67 come meglio descritto nella perizia di stima del dal geom. Luca Pianforini, depositata agli atti della procedura, che ne determina il valore in euro 30.000;

LOTTO 4

Appezamento di terreno di forma irregolare e giacitura piana, della estensione catastale di m² 14.133 circa, sito in Comune di Parma (PR), frazione Gaione, adiacente alla Strada Comunale di Gaione censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati: foglio 13 particella 62, superficie catastale 9.894 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 83,80 e reddito agrario euro 109,86 e foglio 13 particella 83, superficie catastale 4.239 m², qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 35,90 e reddito agrario euro 47,07 come meglio descritto nella perizia di stima del geom. Luca Pianforini, depositata agli atti della procedura, che ne determina il valore in euro 427.000;

fa istanza

di essere autorizzato alla vendita senza incanto degli immobili descritti in premessa, delegando le successive operazioni di vendita al Notaio dott. Carlo Maria Canali,



secondo le seguenti modalità:

A) Gli immobili sono posti in vendita, nella consistenza indicata nelle perizie redatte dai periti stimatori (che devono intendersi per intero richiamate e trascritte)

B) quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito. 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 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.

C) il prezzo base per le offerte è pari a quello indicato nelle perizie di stima redatte dal geom. Valerio Caraffini per i Lotti 1 e 2 e dal geom. Luca Pianforini per i lotti 3 e 4

D) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;

E) la vendita si terrà innanzi al Notaio incaricato dott. Carlo Maria Canali con studio in Parma Via Verdi n. 6;

F) il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno



precedente alla vendita;

G) il sistema della vendita è quello cosiddetto senza incanto, previsto dagli artt. 570-575 c.p.c.;

H) 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 lo studio del Notaio dott. Carlo Maria Canali in Via Verdi 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;
- assegno circolare intestato a "Fallimento Società Agricola Tre Stelle 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 è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

I) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al 75% del prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;



J) all'udienza fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà, a cura del Notaio incaricato 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 inferiore fino al 25% del prezzo-base sopra indicato l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Giudice Delegato sentito il parere del Curatore;
- in caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e sarà così disciplinata:
 - le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 (diecimila/00) per i lotti 1, 2 e 4 e ad euro 2.000 per il lotto 3;
 - allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente ed in ipotesi il prezzo fosse inferiore a quello base l'aggiudicazione sarà provvisoria e soggetta all'approvazione del Giudice Delegato, sentito il parere del Curatore;

K) il trasferimento della proprietà avverrà, a mezzo atto notarile, con spese ed oneri a carico dell'aggiudicatario, presso lo studio del dott. Carlo Maria Canali, in Parma Via G. Verdi n. 6 (secondo le tariffe approvate dall'U.N.A.), a seguito dell'avvenuto pagamento del prezzo di aggiudicazione, aumentato delle relative imposte e spese di trasferimento a carico dell'aggiudicatario;

L) il pagamento del residuo prezzo di aggiudicazione, aumentato delle imposte, dedotto il solo deposito cauzionale già versato, dovrà avvenire entro 90 giorni dall'aggiudicazione, mediante deposito di assegni circolari n/t intestati a "Fallimento Società Agricola Tre Stelle srl" presso lo studio del curatore rag. Antonio Bonelli sito in Parma, Via G.G. Ciaccio Montalto 3;



- M)** 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;
- N)** la pubblicità e l'assistenza alla vendita verranno affidata all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma sulla base della proposta formulata allegata in copia;
- O)** le spese relative alla vendita ed al trasferimento di proprietà sono interamente a carico dell'aggiudicatario e senza alcun onere o spesa per la procedura;
- P)** sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (eventuale iva, registrazione, trascrizione, volture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma per l'assistenza alla vendita ed al notaio delegato;
- Q)** in ordine alle spese e oneri connessi e derivanti dalla vendita e dal trasferimento della proprietà, l'offerente si obbliga irrevocabilmente a versare le eventuali ulteriori somme che si rendessero necessarie a semplice richiesta del Notaio Incaricato, nel termine che dallo stesso verrà assegnato e comunque entro 7 giorni dalla richiesta;
- R)** il curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga, entro 8 giorni dall'aggiudicazione, offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto; Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi;
- S)** le condizioni di vendita saranno pubblicate sul sito internet del portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com ed a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie, sul portale delle vendite pubbliche ed in estratto, per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, sul quotidiano "La Gazzetta di Parma", sui siti internet www.ivgparma.it, www.astagiudiziaria.com e su eventuali altri portali a scelta del curatore;
- T)** nel caso in cui l'esperimento di vendita andasse deserto si procederà ad ulteriori



tentativi di vendita con prezzo ribassato nella misura del 20% rispetto al prezzo precedente, invariate le modalità di vendita sopra riportate. Dopo tre successivi esperimenti di vendita deserti, si potrà procedere con la vendita degli immobili a trattativa privata.

Con ossequio.

Parma, 11 dicembre 2024

Rag. Antonio Bonelli

Allegati:

proposta IVG

