

14/04/2024

Dott. Giovanni Marchesini  
Dottore Commercialista  
Via Tommaso Gulli 9 – 43123 PARMA  
Tel. 0521-208491 Fax 0521-282136  
[giovannimarchesini@studioapz.it](mailto:giovannimarchesini@studioapz.it)  
[giovannimarchesini@pec.it](mailto:giovannimarchesini@pec.it)

## TRIBUNALE DI PARMA

**Procedura di Liquidazione del Patrimonio ex art. 14-ter e ss., L.3/2012 e ss.mm.**

**“PAGLIANI MAURIZIO e COSTI GIULIANA” (Decreto n. 11 e 12/2018)**

\*\*\*\*\*

**Istanza per l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili siti nel comune di Reggio Emilia**

**Ill.mo Sig. Giudice Delegato**

Il sottoscritto dott. Giovanni Marchesini, Liquidatore della Procedura di Liquidazione del Patrimonio (L.3/2012 e ss.mm.) indicata in epigrafe,

premessò

- che in data 14 maggio 2020 è stato depositato in Cancelleria il Programma di Liquidazione della Procedura di Liquidazione del Patrimonio ex art. 14-ter L.3/2012 di Pagliani Maurizio e Costi Giuliana (n.11 e 12/2018 Tribunale di Parma), nel quale fra l'altro si prevedeva che *“Le vendite verranno realizzate tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati quale l'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma, sulla base delle stime effettuate, o dei pareri di congruità rilasciati qualora fossero pervenute offerte da parte di terzi. Tutte le vendite verranno eseguite assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati ... Per quanto riguarda i beni immobili, trattandosi di beni in comproprietà con altro soggetto, lo stesso ha rilasciato formale impegno, relativamente ai beni siti nei comuni di Parma e Sala Baganza, a porre in vendita anche la propria quota di proprietà, mediante un'unica procedura di vendita, e così al fine di consentire un migliore realizzo e rendere più appetibili i beni immobili della Procedura di Liquidazione del Patrimonio.”*;
- che la signora Costi Giuliana all'apertura della procedura era proprietaria per la quota ½ dei beni immobili siti nel comune di Reggio Emilia sotto riportati, mentre la restante quota di ½ dei medesimi è di proprietà del fratello, signor, Costi Floriano (estraneo alla procedura):

Titolarità	Comune	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona Categoria <sup>e</sup>	Classe	Consistenza	Rendita
Proprietà per 1/2	REGGIO NELL'EMILIA	255	184	2	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA FRANCISCO FERRER, 3 Piano T	zona2 C/6	cat. 5	30 mq	Euro:89,87
Proprietà per 1/2	REGGIO NELL'EMILIA	255	185		REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA FRANCISCO	zona2 C/6	cat. 5	14 mq	Euro:49,17



					FERRER, 3 Piano T				
Proprieta' per 1/2	REGGIO NELL'EMILIA	255	44	7	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA FRANCISCO FERRER, 3 Piano T	zona2 A/3	cat. 5	6 vani	Euro:449,32
Proprieta' per 1/2	REGGIO NELL'EMILIA	255	44	8	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIA FRANCISCO FERRER, 3 Piano 1	zona2 A/3	cat. 5	5 vani	Euro:374,43

- che la quota di proprietà della sig.ra Costi Giuliana è gravata da ipoteca iscritta in data 21/11/2017 e avente rep. n. 3952 dall'Agenzia delle Entrate – Riscossione per avviso di accertamento esecutivo per complessivi euro 144.076,30 (capitale euro 72.038,15);
- che il Geom. Valerio Caraffini, professionista incaricato, valutava, ai fini dell'esecuzione, la suddetta quota di immobili di proprietà della signora Costi Giuliana in € 35.000,00 con perizia rilasciata in data 17 novembre 2021.
- che considerate le prospettive di realizzo del cespite nonché le incertezze inevitabilmente riconnesse alla vendita all'asta di una quota degli immobili ed i costi riconnesse ad un eventuale giudizio endodivisionale, si è ritenuto opportuno procedere alla divisione, a spese equamente ripartite, della comunione insistente sui beni immobili sopra indicati, senza previsione di alcun conguaglio, stante il valore sostanzialmente identico dei cespiti;
- che il signor Costi Floriano (come detto, estraneo alla procedura) si è dichiarato disponibile a procedere alla predetta operazione di divisione;
- che in data 11 novembre 2024 l'ill.mo Sig. Giudice Delegato ha autorizzato la divisione della comunione insistente sui cespiti immobiliari indicati in premessa, mediante assegnazione
  - in favore della signora Costi Giuliana, dei cespiti censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al Foglio 255, Particella 44, Sub. 7, Cat. A/3 e al Foglio 255, Particella 185, Cat. C/6;
  - in favore del signor Costi Floriano dei cespiti censiti al N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia al Foglio 255, Particella 44, Sub. 8, Cat. A/3 e al Foglio 255, Particella 184, Sub. 2, C/6;
- che in data 15 dicembre 2024 con atto ricevuto dal Notaio Giulio Almansi si è proceduto alla stipula dell'atto di divisione immobiliare tra la signora Costi Giuliana e il signor Costi Floriano a seguito del quale sono stati assegnati alla signora Costi Giuliana (e così a formare oggetto della Procedura di Liquidazione del Patrimonio "PAGLIANI MAURIZIO e COSTI GIULIANA") i cespiti censiti al



N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, via Francisco Ferrer n. 3, al Foglio 255, Particella 44, Sub. 7, Cat. A/3 e al Foglio 255, Particella 185, Cat. C/6;

- che in origine la quota di proprietà della sig.ra Costi Giuliana era gravata da ipoteca iscritta in data 21/11/2017 e avente rep. n. 3952 dall’Agenzia delle Entrate – Riscossione per avviso di accertamento esecutivo per complessivi euro 144.076,30 (capitale euro 72.038,15) e che a seguito dell’atto di divisione immobiliare, e alla preventiva autorizzazione del sig. Giudice Delegato in data 11 novembre 2024, l’Agenzia delle Entrate ha provveduto ad iscrivere ipoteca legale sugli immobili assegnati in titolarità esclusiva alla signora Costi Giuliana, con contestuale cancellazione dell’ipoteca sugli immobili assegnati in proprietà esclusiva al signor Costi Floriano;
- che in data 27 febbraio 2024, il Geom. Valerio Caraffini, professionista incaricato, valutava, a seguito di atto di divisione immobiliare, ai fini dell’esecuzione, gli immobili entrati nella piena proprietà della Procedura in € 90.000,00
- che il sottoscritto Liquidatore ritiene necessario procedere alla vendita mediante procedure competitive che assicurino, con adeguata forma di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati, e all’uopo intende avvalersi dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Parma per la pubblicità ed assistenza alla vendita e del Notaio Dott. Pietro D’Alessandro per le attività di aggiudicazione di, e successivo trasferimento del diritto di proprietà su, tali beni immobili;
- che il valore a base d’asta, sulla base delle premesse riportate, sarà quindi pari ad Euro 90.000,00 (novantamila/00)

**VALORE DI BASE D’ASTA LOTTO UNICO: Euro 90.000,00 (novantamila/00)**

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto,

FA ISTANZA

alla S.V. Ill.ma di essere autorizzato alla vendita senza incanto dei beni immobili descritti in premessa mediante la costituzione di un LOTTO UNICO, affidando l’incarico all’Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma, secondo le seguenti modalità di vendita:

A) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal Geom. Valerio Caraffini. 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;

- B)** il prezzo di base d'asta è pari a quello indicato nella perizia rilasciato dal Geom. Valerio Caraffini, e quindi: LOTTO UNICO – Euro 90.000,00 (novantamila/00)
- C)** i beni 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); 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 al Notaio Dott. Pietro D'Alessandro;
- D)** il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita;
- 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 lo studio del Notaio Dott. Pietro D'Alessandro una busta chiusa contenente:
- l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, (un modulo di offerta prestampato è disponibile presso lo studio del Notaio Dott. Pietro D'Alessandro);
  - assegno **circolare** non trasferibile intestato a "Proc. Liq. Patrimonio Pagliani Maurizio Costi Giuliana" 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;

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 o in caso di offerta che sia inferiore fino al 25% (venticinque per cento) rispetto al prezzo-base** sopra indicato, il Liquidatore procederà ad aggiudicare il bene;

– **in caso di pluralità di offerte:**

si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

- le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 2.000,00 (duemila/00);

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

I) il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile a cura del Notaio Dott. Pietro D'Alessandro. La bozza dell'atto notarile verrà redatta, dopo il pagamento del corrispettivo, a cura del Notaio incaricato, le cui spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

J) il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dal Notaio), **dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta**, dovrà essere versato entro 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "Procedura di Liquidazione del Patrimonio Pagliani Maurizio e Costi Giuliana" e depositati al notaio incaricato presso il suo studio;

K) 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;

L) 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;

M) 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.

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Liquidatore, con Studio in Parma, Via Linati n.7, tel 0521/208491;

N) la pubblicità, l'assistenza alla vendita e la vendita verranno affidate all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma e al Notaio Dott. Pietro D'Alessandro;

O) le condizioni di vendita saranno pubblicate in estratto, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie, per una volta, almeno 30 giorni prima della vendita, sul quotidiano "La Gazzetta di Reggio", sul sito internet



[www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) , [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e ai sensi dell'art. 490 cpc sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP).

P) nel caso in cui tale esperimento di vendita andasse deserto, si procederà ad ulteriori tentativi di vendita con prezzo ribassato nella misura del 25% rispetto al prezzo precedente, invariate le modalità di vendita sopra riportate.

Parma, 08/04/2024.

Il Liquidatore  
Dott. Marchesini Giovanni