

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

Il GD

dott. Enrico Vernizzi

11/06/2024

ISTANZA N. 139  
11/06/2024

Descrizione: istanza autorizzazione vendita podere

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 di un podere agricolo con fabbricati sito in Comune di Parma, frazione Gaione, come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Luca Pianforini depositata agli atti della procedura;
- è pervenuta un’offerta di acquisto al prezzo di euro 2.942.250,00, avente validità fino al 30/11/2024, cauzionata da assegni circolari per complessivi euro 296.250,00;

fa istanza

di essere autorizzato alla vendita senza incanto del predetto podere agricolo delegando le operazioni di vendita al Notaio dott. Carlo Maria Canali, secondo le seguenti modalità:

**A)** il complesso posto in vendita, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal geom. Luca Pianforini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) è formato da unico corpo sul quale insistono fabbricati colonico-rustici e stalle per l’allevamento di bovini, il tutto posto in Comune di Parma (PR) - frazione Gaione, con accesso dalla Strada comunale Gaione. Il podere, avente forma irregolare e giacitura piana, si estende per una superficie totale di m<sup>2</sup> 296.522 (estensione catastale) compresa la porzione edificata.

L’accesso dalla via pubblica (Strada comunale Gaione) avviene attraverso uno



stradello che insiste per buona parte sulla particella 88 del foglio 13 ed in minima parte sulla particella 4 del foglio 13, di proprietà di altri soggetti e la dividente catastale tra la particella 100 (oggetto di stima) e la particella 4 (altra proprietà) transita in prossimità del fronte nord dei vecchi fabbricati colonici ad uso stalla/fienile con portici. Il podere è servito da pozzi irrigui, utilizzati per la coltivazione dei campi e per l'allevamento zootecnico che non sono posti negli immobili facenti parte del compendio di proprietà della "SOCIETA' AGRICOLA TRE STELLE S.r.l." bensì si trovano su proprietà di soggetti terzi; l'utilizzo degli stessi da parte dell'azienda agricola è consolidato da anni.

I fabbricati agricoli presenti risultano sovradimensionati rispetto alla potenzialità del podere in riferimento alla produzione di foraggio ed allo smaltimento dei liquami.

Dati catastali: il compendio immobiliare figura censito al Catasto Terreni del Comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 78, superficie catastale 49.490 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo di classe 2, reddito dominicale euro 447,29 e reddito agrario euro 549,53;
- foglio 13 particella 89, superficie catastale 2.350 m<sup>2</sup>, qualità seminativo di classe 2, reddito dominicale euro 21,85 e reddito agrario euro 26,09;
- foglio 13 particella 105, superficie catastale 108.885 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 1.152,81 e reddito agrario euro 1.209,04;
- foglio 13 particella 106, superficie catastale 5.940 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 62,89 e reddito agrario euro 65,96;
- foglio 13 particella 107, superficie catastale 830 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 8,79 e reddito agrario euro 9,22;
- foglio 13 particella 108, superficie catastale 25.088 m<sup>2</sup>, qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 233,22 e reddito agrario euro



278,57;

- foglio 13 particella 109, superficie catastale 8.312 m<sup>2</sup>, qualità seminativo arborato di classe 2, reddito dominicale euro 77,27 e reddito agrario euro 92,29;
- foglio 13 particella 110, superficie catastale 57.103 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 3, reddito dominicale euro 412,88 e reddito agrario euro 604,57;
- foglio 13 particella 111, superficie catastale 7.397 m<sup>2</sup>, qualità seminativo irriguo arborato di classe 3, reddito dominicale euro 53,48 e reddito agrario euro 78,31; per una estensione catastale totale di m<sup>2</sup> 265.395.

Le aree di sedime dei fabbricati e quelle circostanti pertinentziali, compreso la corte, figurano individuate al Catasto Terreni del comune di Parma, sezione Vigatto (F), con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 27, superficie catastale 150 m<sup>2</sup>, destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 28, superficie catastale 170 m<sup>2</sup>, destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 29, superficie catastale 105 m<sup>2</sup>, destinazione fabbricato rurale, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 57, superficie catastale 22 m<sup>2</sup>, destinazione ente urbano, senza redditi catastali;
- foglio 13 particella 100, superficie catastale 30.680 m<sup>2</sup>, destinazione ente urbano, senza redditi catastali; per una estensione catastale totale di m<sup>2</sup> 31.127.

Parte degli edifici figurano individuati al Catasto Fabbricati del comune di Parma - Sezione urbana 6 con i seguenti dati:

- foglio 13 particella 57, Strada Gaione piano T, zona censuaria 6, categoria D/1,





rendita catastale euro 30,99;

- foglio 13 particella 100 subalterno 1, Strada Gaione, categoria D/1, rendita catastale euro 10.450,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010);
- foglio 13 particella 100 subalterno 2, Strada Gaione, categoria D/1, rendita catastale euro 7.700,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010);
- foglio 13 particella 100 subalterno 3, Strada Gaione, categoria D/1, rendita catastale euro 55.550,00 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del D.L. 78/2010).

**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.

Il compendio immobiliare (con espressa esclusione delle particelle 27, 28 e 29 del



foglio 13) è oggetto del contratto di affitto di fondo rustico stipulato in data 25/03/2024, registrato all'Agenzia delle Entrate

con decorrenza dal 26/03/2024 e con termine finale alla data di aggiudicazione del fondo rustico a seguito di vendita competitiva; l'efficacia avrà in ogni caso termine finale entro e non oltre 12 mesi dalla sottoscrizione del contratto; nel caso di aggiudicazione ad un soggetto terzo, è concesso un termine massimo di 150 giorni per il rilascio, decorrenti dalla data di eventuale aggiudicazione del fondo rustico.

Gli immobili identificati catastalmente alle particelle 27, 28 e 29 del foglio 13, sono occupati senza titolo da soggetti terzi nei confronti dei quali è in corso la procedura esecutiva per il rilascio.

- C)** il prezzo base per le offerte è pari ad euro 3.923.000,00 indicato nella perizia di stima redatta dal geom. Luca Pianforini
- 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)** 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 al notaio delegato;
- F)** la vendita si terrà innanzi al Notaio incaricato dott. Carlo Maria Canali con studio in Parma Via Verdi n. 6;
- G)** il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente alla vendita;



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

I) 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, almeno fino al 30/11/2024;
- 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;

J) l'offerta pervenuta di euro 2.942.250,00, cauzionata da assegni circolari per complessivi euro 296.250,00, è ammessa di diritto alla gara senza necessità di presentazione di nuova offerta e relativa nuova cauzione;

K) 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;

- L)** 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 ad almeno il 75% del prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
  - 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:
    - o le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 10.000,00 (diecimila/00);
    - o allorché siano trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;
- M)** 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;
- N)** 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;
- O)** 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;
- P)** 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;

- 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](http://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](http://www.ivgparma.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e su eventuali altri portali a scelta del curatore.

Con ossequio.

Parma, 10 giugno 2024

Rag. Antonio Bonelli



18/06/2024

ISTANZA N. 142  
18/06/2024

Descrizione: integrazione modalità vendita podere

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

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott. Enrico Vernizzi

Curatore: Rag. Luca Benassi

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**

\*\*\*

Ill.mo Sig. Giudice Delegato,

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

premessi che

- con provvedimento in data 11/6/2024 è stata autorizzata la vendita del podere agricolo con fabbricati sito in Comune di Parma, frazione Gaione, come meglio descritto nella relazione di stima del geom. Luca Pianforini depositata agli atti della procedura;
- appare opportuno affidare l’assistenza alla vendita all’Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma per favorire e promuovere la ricerca di soggetti interessati;

formula istanza

di integrazione delle modalità di vendita come segue:

- **il punto D)** deve essere così modificato: sono a carico dell’aggiudicatario gli oneri fiscali e le spese previste per legge (eventuale iva, registrazione, trascrizione, vulture catastali e relativi onorari), nonché tutte le spese accessorie alla vendita, ivi inclusi i compensi dovuti al notaio delegato ed all’Istituto Vendite Giudiziarie determinati come precisato nel successivo punto S);
- **il punto S)** deve essere così modificato: la pubblicità e l’assistenza alla vendita sono affidate all’Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma con la precisazione che il compenso per l’assistenza è dovuto e posto a carico dell’aggiudicatario solo in ipotesi si apra la gara tra gli offerenti e l’immobile venga aggiudicato ad un prezzo superiore all’offerta già raccolta dalla curatela.



Il predetto compenso sarà calcolato nella seguente misura:

- sull'importo di avvenuta aggiudicazione da euro 2.952.250,00 ad euro 3.250.000,00 un compenso fisso di euro 5.000,00
- sull'importo di avvenuta aggiudicazione da euro 3.250.001,00 ad euro 3.500.000,00 un compenso fisso di euro 10.000,00
- sull'importo di avvenuta aggiudicazione da euro 3.500.001 ad euro 3.750.000,00 un compenso fisso di euro 12.500,00
- sull'importo di avvenuta aggiudicazione da euro 3.750.001,00 e oltre un compenso fisso di euro 15.000,00.

Le condizioni di vendita saranno pubblicate sul sito internet del portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://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](http://www.ivgparma.it), [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) e su eventuali altri portali a scelta del curatore.

Con ossequio.

Parma, 17 giugno 2024

Rag. Antonio Bonelli

