

VISTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE CHE PRECEDE;  
TENUTO CONTO DELLA MANCATA COSTITUZIONE DEL COMITATO DEI CREDITORI;  
VISTI GLI artt. 41 e 104 ter comma IX L.F.;  
APPROVA IL PROGRAMMA ED AUTORIZZA GLI ATTI CONFORMI;  
IL GD Dott. Enrico Vernizzi

09/08/2024

**ISTANZA N. 011**  
**07/08/2024**

Descrizione:

**Deposito Integrazione Programma di Liquidazione per  
il quinto tentativo di vendita immobiliare**

Procedura:

**ALPHA S.R.L. 52/2022 Nr**

Tipologia Procedura:

**Fallimento**

Giudice Delegato:

**Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore:

**Dott. Ferdinando Sarti**



**TRIBUNALE DI PARMA**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento ALPHA S.r.l. n. 52/2022 del 23 novembre 2022**

Giudice Delegato Dott. Enrico VERNIZZI

Curatore Dott. Ferdinando SARTI

\*\*\*

**Art 104 ter l.f. Integrazione Programma di Liquidazione per il quinto tentativo di vendita dell'attivo immobiliare**

\*\*\*

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI curatore del fallimento ALPHA Srl, dichiarato con sentenza del 23 Novembre 2022,

premessi che

- in data 17 febbraio 2023 è stato depositato il Programma di Liquidazione ex art. 104 ter l.f. e, mancando il Comitato dei Creditori, è stato approvato dalla S.V. il 20 febbraio 2023 autorizzando l'esecuzione degli atti conformi;
- che il predetto Programma prevede la materiale esecuzione della liquidazione dell'attivo immobiliare successivamente al deposito delle relative perizie di stima;
- in data 13 marzo 2023 il Geom. Matteo Martorini, perito stimatore dell'immobile della società fallita posto in Aulla (MS), ha depositato l'elaborato peritale della predetta unità immobiliare;
- che in data 25 maggio 2023, 19 ottobre 2023, 18 gennaio 2024 e 9 maggio 2024 sono stati esperiti, tentativi di vendita dell'immobile posto in Aulla (MS) partendo dal prezzo base di € 218.297,00 e, successivamente a prezzi via via ribassati fino ad € 112.000,00;

pertanto il sottoscritto integra il predetto programma di Liquidazione al capitolo "Condizioni di vendita immobiliare" per dar luogo alla procedura di vendita del



compendio immobiliare della società fallita per il quinto, tentativo di vendita, come segue.

**INTEGRAZIONE PROGRAMMA di LIQUIDAZIONE per il quinto tentativo di  
vendita della parte immobiliare**

Indice	Pag.
A. Complesso immobiliare in Aulla (MS) frazione Pallerone Via G.Rossa	2
B. Condizioni di vendita immobiliare	2
C. Conclusioni	6

**Consistenze**

**A. Complesso Immobiliare in Comune di Aulla (MS) via G. Rossa**

Già ampiamente dettagliato nei precedenti programma di liquidazione unitamente alla Perizia Geom. Matteo Martorini depositata il 13.03.2023, alla quale si rimanda.

**B. LE CONDIZIONI DI VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE**

**B.1) Prezzi base**

Per la vendita dell'unità immobiliare, la Curatela intende acquisire il contenuto dell'elaborato peritale del Geom. Matteo Martorini.

Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F.

Il prezzo base per la **cessione immobiliare** del quinto tentativo di vendita è determinato in misura pari al prezzo base del quarto tentativo di vendita (€ 112.000,00) ridotto del 20%, e così:

**Lotto 1 Aulla (MS) Terzo tentativo di vendita**

Unità immobiliare in via G. Rossa frazione Pallerone	<b>€ 90.000,00</b>
--	--------------------

Oltre Iva di legge.

**B.2) Modalità**

Si intende procedere con una gara ai sensi degli artt. 105 e 107 L.F. finalizzata alla cessione dell'immobile.



Il bene verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte del cedente, ivi comprese garanzie per vizi e buon funzionamento.

La pubblicità della vendita avverrà almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva ex art. 107 1° co. l.f.

Per gli adempimenti pubblicitari e per l'assistenza alla vendita il sottoscritto intende avvalersi dell'IVG di Parma.

Per la vendita immobiliare il sottoscritto intende avvalersi dell'Ufficio Notarile Associato di Parma nella persona del notaio Dott. Mario Rossi.

Contenuto dell'offerta irrevocabile ai sensi art. 1329 c.c., con termine d'efficacia non inferiore a 120 giorni:

- gli interessati dovranno far pervenire presso l'UNA, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data dell'apertura delle buste, offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa recante la dicitura *"Offerta per il lotto n. ... per l'immobile in Aulla (MS) via G.. Rossa .... - Fallimento n. 52/2022"*, contenente l'indicazione della somma offerta per ciascun lotto, corredata di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base di € 90.000,00;
- le offerte dovranno contenere copia del documento d'identità e del codice fiscale del firmatario, nonché (se società) la documentazione o l'autocertificazione relativa ai poteri dell'offerente.
- L'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate avrà luogo nel giorno e ora fissati, avanti il notaio Dott. Mario Rossi in Parma presso U.NA. Ufficio Notarile Associato anche in assenza degli offerenti. Il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, fatti salvi i termini per eventuali offerte migliorative, ovvero, per ciascun lotto verrà effettuata una gara "informale" con modalità che verranno contestualmente determinate, riservate agli offerenti presenti e con prezzo base pari alla miglior offerta pervenuta.



- Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari verranno restituite agli stessi. Le somme versate a titolo di cauzione dall'offerente aggiudicatario verranno trattenute dal Fallimento ed imputate, dopo l'aggiudicazione definitiva, in conto prezzo.

Trascorso il termine previsto dall'art. 108 primo comma L.F. di dieci giorni dal deposito ex art. 107 quinto comma L.F., l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Ciascun interessato potrà rivolgersi al curatore per eventuali chiarimenti, per presa in visione della relazione di stima nonché per prendere visione dei beni.

L'immobile verrà ceduto libero da gravami e dalla trascrizione della dichiarazione di fallimento.

### **B.3) Procedura di aggiudicazione, cessione e spese del bene immobile.**

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

Per quanto riguarda l'immobile, ogni offerente, esclusi il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO Via Mazzini n. 2 in Parma, una busta chiusa contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- assegno circolare intestato alla procedura della somma pari 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; dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. 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 fallimentare.

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.



All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche se pari al prezzo base;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo oltre alle imposte e all'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione mediante depositi contestuali di assegni circolari intestati alla procedura presso l'U.N.A. Ufficio Notarile Associato Parma.

E' prevista l'applicazione dell'art. 107 comma 1 l.f., in termini di autorizzazione al curatore ad effettuare la vendita immobiliare con pagamento dilazionato entro dodici mesi dall'aggiudicazione.

In caso di infruttuoso esperimento della quinta vendita delegata, si procederà con tentativi successivi con ribassi sino al 20% o sulla base di eventuali offerte irrevocabili e ritenute congrue dalla Curatela; la Curatela delega con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita.

La Curatela fisserà un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 180, per l'ulteriore adunanza al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.

Il Notaio Delegato provvederà a preparare l'avviso delle ulteriori vendite.

#### **B.4) Pubblicità immobiliare**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sarà data pubblicazione sul sito Internet [www.fallimentiparma.it](http://www.fallimentiparma.it), sul sito



[www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) sito Internet nazionale ufficiale dell'Associazione Nazionale degli IVG, sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sito Internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e sul Portale Vendite Pubbliche del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

#### **B.5) Atto di trasferimento immobiliare e spese**

Una volta individuato l'aggiudicatario attraverso la procedura competitiva sopra descritta, gli immobili verranno trasferiti con scrittura privata autenticata o con atto pubblico redatto dal notaio Dott. Mario Rossi.

Il Giudice Delegato emetterà decreto di purgazione dalle formalità pregiudizievoli.

Le spese relative a tutta la procedura di trasferimento immobiliare (compresi il verbale di aggiudicazione, l'atto di trasferimento e l'attività di predisposizione della bozza di decreto di purgazione delle formalità pregiudizievoli) saranno a carico della Parte acquirente.

Le spese relative ai verbali deserti saranno posti a carico della procedura.

#### **C) CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso,

l'integrazione del programma di liquidazione è sottoposta alla S.V. per l'approvazione, in quanto manca il Comitato dei Creditori.

Conseguentemente, a norma dell'art. 104-ter, nono comma, L.F.

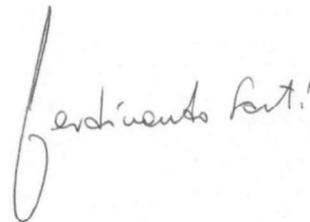
#### **Chiede**

al Sig. Giudice Delegato che voglia autorizzare l'esecuzione della vendita dell'unità immobiliare in Aulla (MS) via G. Rossa alle condizioni di cui sopra.

Con osservanza.

Parma lì 7 agosto 2024

DR. FERDINANDO SARTI



VISTO IL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE CHE PRECEDE;  
TENUTO CONTO DELLA MANCATA COSTITUZIONE DEL COMITATO DEI CREDITORI;  
VISTI GLI artt. 41 e 104 ter comma IX L.F.;  
APPROVA IL PROGRAMMA ED AUTORIZZA GLI ATTI CONFORMI;  
IL GD Dott. Enrico Vernizzi

14/11/2023

**ISTANZA N. 033**  
**13/11/2023**

Descrizione:

**Deposito Integrazione del Programma di Liquidazione  
per il terzo tentativo di vendita immobiliare**

Procedura:

**ALPHA S.R.L. 52/2022 Nr**

Tipologia Procedura:

**Fallimento**

Giudice Delegato:

**Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore:

**Dott. Ferdinando Sarti**



**Ferdinando Sarti**  
Dottore Commercialista  
43126 Parma (PR)  
Tel. Fax. 0521 231093

**TRIBUNALE DI PARMA**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento ALPHA S.r.l. n. 52/2022 del 23 novembre 2022**

Giudice Delegato                   Dott. Enrico VERNIZZI  
Curatore                           Dott. Ferdinando SARTI

\*\*\*

**Art 104 ter l.f. Integrazione Programma di Liquidazione per il terzo tentativo di  
vendita dell'attivo immobiliare**

\*\*\*

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI curatore del fallimento ALPHA Srl, dichiarato con sentenza del 23 Novembre 2022,

premesse che

- in data 17 febbraio 2023 è stato depositato il Programma di Liquidazione ex art. 104 ter l.f. e, mancando il Comitato dei Creditori, è stato approvato dalla S.V. il 20 febbraio 2023 autorizzando l'esecuzione degli atti conformi;
- che il predetto Programma prevede la materiale esecuzione della liquidazione dell'attivo immobiliare successivamente al deposito delle relative perizie di stima;
- in data 13 marzo 2023 il Geom. Matteo Martorini, perito stimatore dell'immobile della società fallita posto in Aulla (MS), ha depositato l'elaborato peritale della predetta unità immobiliare;
- che in data 25 maggio 2023 e 19 ottobre 2023 sono stati esperiti, infruttuosamente, due tentativi di vendita dell'immobile posto in Aulla (MS) rispettivamente al prezzo base di € 218.297,00 ed € 174.637,60;

pertanto il sottoscritto integra il predetto programma di Liquidazione per dar luogo alla procedura di vendita del compendio immobiliare della società fallita per un terzo, ed eventualmente un quarto, tentativo di vendita, come segue.



INTEGRAZIONE PROGRAMMA di LIQUIDAZIONE per un terzo, ed eventualmente  
quarto, tentativo di vendita della parte immobiliare

Indice	Pag.
A. Complesso immobiliare in Aulla (MS) frazione Pallerone Via G.Rossa	2
B. Condizioni di vendita immobiliare	4
C. Conclusioni	8

Consistenze

**A. Complesso Immobiliare in Comune di Aulla (MS) via G. Rossa**

Il bene immobile rientrante nell'attivo fallimentare è parte di un fabbricato industriale costituito da 4 subalterni e dall'area pertinenziale di manovra comune posto su via Guido Rossa nella frazione di Pallerone nelle immediate vicinanze della città di Aulla e dal casello autostradale (circa 4 km), in una zona a prevalente funzione artigianale/produttiva ben asservita.

La porzione di immobile di proprietà della società fallita occupa la porzione di testata lato est del fabbricato e rappresenta circa un quarto del complesso.

La struttura portante è di tipo prefabbricato, così come la tamponatura. Gli infissi ed i portoni di accesso sono in discreto stato conservativo, l'impiantistica elettrica è in parte sottotraccia e parte a vista con necessità di una completa revisione.

La superficie lorda complessiva è di 678,00 Mq disposti su due piani fuori terra ciascuno dei quali misura 310,00 Mq e un piano ammezzato di 58 mq adibito a servizi igienici e spogliatoi; l'area esclusiva esterna ha una superficie complessiva di 60,00 mq ed è interamente coperta da pensilina a sbalzo.

Il tutto figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

- foglio 25 particella 1159 sub.5, categoria D/7 rendita catastale euro 3.191,80.

Stato di possesso del complesso: libero da persone e cose.



Irregolarità Urbanistiche:

a pag. 3 dell'elaborato peritale il Geom. Martorini riporta una serie di difformità tra la situazione esistente e l'ultima pratica urbanistica presentata, ossia SCIA n. 55/19, le difformità consistono nella realizzazione di tramezze e posizionamento di infissi interni posti al piano terra e demolizione di tramezze e realizzazione di divisorie posta al piano primo.

Inoltre, per quanto riguarda la parte catastale, l'ultima planimetria presentata, prat. MS0040031 del 16.10.2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Massa Carrara Servizi Catastali, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi e pertanto necessiterà di una nuova presentazione, previo accertamento di Conformità.

Valutazione: a pag. 7) dell'elaborato peritale è riportata la metodologia utilizzata per la valutazione dei beni, in particolare vista la carenza di compravendite relative al segmento di mercato di interesse, il perito ha rilevato dalle Tabelle OMI (ossia Osservatorio dei Mercati Immobiliari monitorato dall'Agenzia delle Entrate) per il I° semestre 2022 della zona di riferimento, viste le caratteristiche del capannone stimato, un valore medio espresso in 320 €/mq.

#### Valutazione dell'unità immobiliare sub 5 in Aulla via Guido Rossa

Immobile	Superfici	Valore unitario	Valutazione
Capannone	620	€ 360,00	€ 223.200,00
Servizi/spogliatoi	58	€ 360,00	€ 20.880,00
Piazzale/tettoie	60	€ 50,00	€ 3.000,00
Valore complessivo			€ 247.080,00
Totale arrotondato			€ 247.000,00

Il perito ha decurtato il valore sopra indicato a causa dei costi di smaltimento eternit con installazione di nuova copertura (€ 48.000,00), costi sanatoria edilizia (€ 5.000,00) e costi per variazione catastale (€ 1.000,00).



Il valore viene rideterminato (a pag. 9 della perizia) come segue:

Valore arrotondato di cui sopra		€ 247.000,00
Costi smaltimento eternit	€ -48.000,00	
Costo sanatoria edilizia	€ -5.000,00	
Costo variazione catastale	€ -1.000,00	
Costi ad abbattimento del valore	€ -54.000,00	€ -54.000,00
Valutazione di mercato		€ 193.000,00

Da pagina 10 a pagina 14 il perito elenca una serie di lavori eseguiti in base a computo metrico relativi a pareti divisorie in cartongesso, controsoffitti, faretti, preparazione fondo per pareti e soffitti, punti e prese elettriche, installazione n.12 sanitari ed infissi per un totale di euro 25.297,00 computabile al valore di cui sopra.

A pag. 15 dell'elaborato peritale è riportato il quadro riepilogativo finale

Quadro riepilogativo finale		
Valore complessivo dell'immobile		€ 247.000,00
Oneri gravanti sull'immobile		€ - 54.000,00
Lavori eseguiti da computo metrico		€ 25.297,00
Valutazione complessiva perizia di stima		€ 218.297,00

Asta deserta del 5 aprile 2023 al prezzo base di € 218.297,00 oltre Iva.

Successiva seconda asta deserta del 19 ottobre 2023 al prezzo base di € 174.637.60 oltre Iva.

Proposta del curatore di esperimento del terzo tentativo di vendita al prezzo ribassato del 20%, ossia al prezzo base arrotondato di € 140.000,00 oltre Iva

\*\*\*\*\*

## **B. LE CONDIZIONI DI VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE**

### **B.1) Prezzi base**

Per la vendita dell'unità immobiliare, la Curatela intende acquisire il contenuto dell'elaborato peritale del Geom. Matteo Martorini.



Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F.

Il prezzo base per la cessione immobiliare del terzo tentativo di vendita è determinato in misura pari al prezzo base del secondo tentativo di vendita (€ 174.637,60) ridotto del 20%, e così:

**Lotto 1 Aulla (MS) Terzo tentativo di vendita**

Unità immobiliare in via G. Rossa frazione Pallerone	€ 140.000,00
--	--------------

Oltre Iva di legge.

**B.2) Modalità**

Si intende procedere con una gara ai sensi degli artt. 105 e 107 L.F. finalizzata alla cessione dell'immobile.

Il bene verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte del cedente, ivi comprese garanzie per vizi e buon funzionamento.

La pubblicità della vendita avverrà almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva ex art. 107 1° co. l.f.

Per gli adempimenti pubblicitari e per l'assistenza alla vendita il sottoscritto intende avvalersi dell'IVG di Parma.

Per la vendita immobiliare il sottoscritto intende avvalersi dell'Ufficio Notarile Associato di Parma nella persona del notaio Dott. Mario Rossi.

Contenuto dell'offerta irrevocabile ai sensi art. 1329 c.c., con termine d'efficacia non inferiore a 120 giorni:

- gli interessati dovranno far pervenire presso l'UNA, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data dell'apertura delle buste, offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa recante la dicitura "Offerta per il lotto n. ... per l'immobile in Aulla (MS) via G.. Rossa .... - Fallimento n. 52/2022", contenente l'indicazione della



- somma offerta per ciascun lotto, corredata di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base di € 140.000,00;
  - le offerte dovranno contenere copia del documento d'identità e del codice fiscale del firmatario, nonché (se società) la documentazione o l'autocertificazione relativa ai poteri dell'offerente.
  - L'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate avrà luogo nel giorno e ora fissati, avanti il notaio Dott. Mario Rossi in Parma presso U.NA. Ufficio Notarile Associato anche in assenza degli offerenti. Il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, fatti salvi i termini per eventuali offerte migliorative, ovvero, per ciascun lotto verrà effettuata una gara "informale" con modalità che verranno contestualmente determinate, riservate agli offerenti presenti e con prezzo base pari alla miglior offerta pervenuta.
  - Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari verranno restituite agli stessi. Le somme versate a titolo di cauzione dall'offerente aggiudicatario verranno trattenute dal Fallimento ed imputate, dopo l'aggiudicazione definitiva, in conto prezzo.

Trascorso il termine previsto dall'art. 108 primo comma L.F. di dieci giorni dal deposito ex art. 107 quinto comma L.F., l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Ciascun interessato potrà rivolgersi al curatore per eventuali chiarimenti, per presa in visione della relazione di stima nonché per prendere visione dei beni.

L'immobile verrà ceduto libero da gravami e dalla trascrizione della dichiarazione di fallimento.

### **B.3) Procedura di aggiudicazione, cessione e spese del bene immobile.**

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

Per quanto riguarda l'immobile, ogni offerente, esclusi il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO Via Mazzini n. 2 in Parma, una busta chiusa contenente:





- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- assegno circolare intestato alla procedura della somma pari 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; dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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 fallimentare.

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.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche se pari al prezzo base;
- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo oltre alle imposte e all'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione mediante depositi contestuali di assegni circolari intestati alla procedura presso l'U.N.A. Ufficio Notarile Associato Parma.

E' prevista l'applicazione dell'art. 107 comma 1 l.f., in termini di autorizzazione al curatore ad effettuare la vendita immobiliare con pagamento dilazionato entro dodici mesi dall'aggiudicazione.

In caso di infruttuoso esperimento della terza vendita al prezzo-base, si prevede una quarta vendita al prezzo ribassato del 20%; la Curatela delega con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita.

La Curatela fisserà un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 180, per l'ulteriore adunanza al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.

Il Notaio Delegato provvederà a preparare l'avviso delle ulteriori vendite.

#### **B.4) Pubblicità immobiliare**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sarà data pubblicazione sul sito Internet [www.fallimentiparma.it](http://www.fallimentiparma.it), sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) sito Internet nazionale ufficiale dell'Associazione Nazionale degli IVG, sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sito Internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e sul Portale Vendite Pubbliche del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

#### **B.5) Atto di trasferimento immobiliare e spese**

Una volta individuato l'aggiudicatario attraverso la procedura competitiva sopra descritta, gli immobili verranno trasferiti con scrittura privata autenticata o con atto pubblico redatto dal notaio Dott. Mario Rossi.

Il Giudice Delegato emetterà decreto di purgazione dalle formalità pregiudizievoli.

Le spese relative a tutta la procedura di trasferimento immobiliare (compresi il verbale di aggiudicazione, l'atto di trasferimento e l'attività di predisposizione della bozza di decreto di purgazione delle formalità pregiudizievoli) saranno a carico della Parte acquirente.

Le spese relative ai verbali deserti saranno posti a carico della procedura.

#### **C) CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso,



l'integrazione del programma di liquidazione è sottoposta alla S.V. per l'approvazione, in quanto manca il Comitato dei Creditori.

Conseguentemente, a norma dell'art. 104-ter, nono comma, L.F.

**Chiede**

al Sig. Giudice Delegato che voglia autorizzare l'esecuzione della vendita dell'unità immobiliare in Aulla (MS) via G. Rossa alle condizioni di cui sopra.

La curatela resta a disposizione per ogni chiarimento e porge, con rispetto, i migliori saluti.

Con osservanza.

Allegati:

1. Perizia Geom. Matteo Martorini Unità immobiliare in Aulla (MS) dep. 13.03.2023

Parma li 13 novembre 2023

DR. FERDINANDO SARTI



I.V.G.

DI PARMA



VISTA L'INTEGRAZIONE DEL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE,  
VISTA LA MANCANZA DEL COMITATO DEI CREDITORI,  
letti gli artt. 41 e 104 ter L.F.;  
APPROVA ed AUTORIZZA GLI ATTI CONFORMI.  
DOTT.IreneColladet

20/03/2023

ISTANZA N. 016  
20/03/2023

Descrizione: Deposito Integrazione del 20.03.2023 Programma di Liquidazione per la parte immobiliare

Procedura: ALPHA S.R.L. 52/2022 Nr

Tipologia Procedura: Fallimento

Giudice Delegato: Dott.ssa Irene Colladet

Curatore: Dott. Ferdinando Sarti

**Ferdinando Sarti**

Dottore Commercialista

43126 Parma (PR)

Tel. Fax. 0521 231093

**TRIBUNALE DI PARMA**

**Sezione fallimentare**

**Fallimento ALPHA S.r.l. n. 52/2022 del 23 novembre 2022**

Giudice Delegato Dott.ssa Irene COLLADET

Curatore Dott. Ferdinando SARTI

\*\*\*

**Art 104 ter l.f. Integrazione Programma di Liquidazione per la parte relativa  
all'attivo immobiliare a seguito del deposito della perizia del Geom. Matteo  
Martorini Aulla (MS)**

\*\*\*

Il sottoscritto FERDINANDO SARTI curatore del fallimento ALPHA Srl, dichiarato con sentenza del 23 Novembre 2022,

premessi che

- in data 17 febbraio 2023 è stato depositato il Programma di Liquidazione ex art. 104 ter l.f. approvato dalla S.V. il 20 febbraio 2023 autorizzando l'esecuzione degli atti conformi;
- che il predetto Programma prevede la materiale esecuzione della liquidazione dell'attivo immobiliare successivamente al deposito delle relative perizie di stima;
- in data 13 marzo 2023 il Geom. Matteo Martorini, perito stimatore dell'immobile della società fallita posto in Aulla (MS), ha depositato l'elaborato peritale della predetta unità immobiliare,

pertanto il sottoscritto integra il predetto programma di Liquidazione per la componente immobiliare sulla base delle risultanze del predetto elaborato e, conseguentemente, dar luogo alla procedura di vendita del compendio immobiliare della società fallita, come segue.

## INTEGRAZIONE PROGRAMMA di LIQUIDAZIONE parte immobiliare

Indice	
A. Complesso immobiliare in Aulla (MS) frazione Pallerone Via G.Rossa	2
B. Condizioni di vendita immobiliare	5
C. Conclusioni	9

**Consistenze****A. Complesso Immobiliare in Comune di Aulla (MS) via G. Rossa**

Il bene immobile rientrante nell'attivo fallimentare è parte di un fabbricato industriale costituito da 4 subalterni e dall'area pertinenziale di manovra comune posto su via Guido Rossa nella frazione di Pallerone nelle immediate vicinanze della città di Aulla e dal casello autostradale (circa 4 km), in una zona a prevalente funzione artigianale/produttiva ben asservita.

La porzione di immobile di proprietà della società fallita occupa la porzione di testata lato est del fabbricato e rappresenta circa un quarto del complesso.

La struttura portante è di tipo prefabbricato, così come la tamponatura. Gli infissi ed i portoni di accesso sono in discreto stato conservativo, l'impiantistica elettrica è in parte sottotraccia e parte a vista con necessità di una completa revisione.

La superficie lorda complessiva è di 678,00 Mq disposti su due piani fuori terra ciascuno dei quali misura 310,00 Mq e un piano ammezzato di 58 mq adibito a servizi igienici e spogliatoi; l'area esclusiva esterna ha una superficie complessiva di 60,00 mq ed è interamente coperta da pensilina a sbalzo.

Il tutto figura censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (MS), per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

- foglio 25 particella 1159 sub.5, categoria D/7 rendita catastale euro 3.191,80.

Stato di possesso del complesso: libero da persone e cose.

Irregolarità Urbanistiche:

a pag. 3 dell'elaborato peritale il Geom. Martorini riporta una serie di difformità tra la situazione esistente e l'ultima pratica urbanistica presentata, ossia SCIA n. 55/19 e consistono nella realizzazione di tramezze e posizionamento di infissi interni posti al piano terra e demolizione di tramezze e realizzazione di divisorie posta al piano primo.

Inoltre, per quanto riguarda la parte catastale, l'ultima planimetria presentata, prat. MS0040031 del 16.10.2019 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione provinciale di Massa Carrara Servizi Catastali, risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi e pertanto necessiterà di una nuova presentazione, previo accertamento di Conformità.

Valutazione: a pag. 7) dell'elaborato peritale è riportata la metodologia utilizzata per la valutazione dei beni, in particolare vista la carenza di compravendite relative al segmento di mercato di interesse, il perito ha rilevato dalle Tabelle OMI (ossia Osservatorio dei Mercati Immobiliari monitorato dall'Agenzia delle Entrate) per il I° semestre 2022 della zona di riferimento un valore medio espresso in 320 €/mq viste le caratteristiche del capannone stimato.

Dalla Archivio elettronico di dati immobiliari tenuto da Crif Res (Real Estate Services spa facente parte del Gruppo CRIF specializzato in sistemi di informazioni creditizie) ha rilevato l'andamento del valore medio nazionale di capannoni artigianali dall'anno 2013 sino al 2018 (ultimo dato pubblicato), con importo da 744,00 €/mq del 2013 scende sino a 559,00 €/mq nell'anno 2018. Il decremento verificatosi nel quinquennio 2013-2018 è risultato del 28% che applicato al quinquennio successivo determina un valore di mercato ad oggi 2023 di euro 400 €/mq; ossia  $559,00 \text{ €/mq del } 2018 - 28\% = 402,00 \text{ €/mq}$

Da quanto sopra riportato - a pag. 8 della perizia - il tecnico ottiene il valore al mq del capannone come media delle valutazioni delle due banche dati (OMI e CRIF RES) in euro 360,00 data dalla media  $(320 + 400) / 2 = 360,00 \text{ €/mq}$ .

**Valutazione dell'unità immobiliare sub 5 in Aulla via Guido Rossa**

<b>Immobile</b>	Superfici	Valore unitario	Valutazione
Capannone	620	€ 360,00	€ 223.200,00
Servizi/spogliatoi	58	€ 360,00	€ 20.880,00
Piazzale/tettoie	60	€ 50,00	<u>€ 3.000,00</u>
Valore complessivo			€ 247.080,00
Totale arrotondato			€ 247.000,00

Il perito ha decurtato il valore sopra indicato a causa dei costi di smaltimento eternit con installazione di nuova copertura (€ 48.000,00), costi sanatoria edilizia (€ 5.000,00) e costi per variazione catastale (€ 1.000,00).

Il valore viene rideterminato (a pag. 9 della perizia) come segue:

Valore arrotondato di cui sopra		€ 247.000,00
Costi smaltimento eternit	€ -48.000,00	
Costo sanatoria edilizia	€ -5.000,00	
Costo variazione catastale	<u>€ -1.000,00</u>	
Costi ad abbattimento del valore	€ -54.000,00	<u>€ -54.000,00</u>
Valutazione di mercato		€ 193.000,00

Da pagina 10 a pagina 14 il perito elenca una serie di lavori eseguiti in base a computo metrico relativi a pareti divisorie in cartongesso, controsoffitti, faretti, preparazione fondo per pareti e soffitti, punti e prese elettriche, installazione n.12 sanitari ed infissi per un totale di euro 25.297,00 computabile al valore di cui sopra.

A pag. 15 dell'elaborato peritale è riportato il quadro riepilogativo finale

Quadro riepilogativo finale	
Valore complessivo dell'immobile	€ 247.000,00
Oneri gravanti sull'immobile	€ - 54.000,00
Lavori eseguiti da computo metrico	€ 25.297,00
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 218.297,00</b>

La valutazione complessiva dell'immobile di Aulla (MS), da porre a base della vendita competitiva, è pari ad € 218.297,00.

\* \* \* \* \*

## **B. LE CONDIZIONI DI VENDITA DEL CESPITE IMMOBILIARE**

### **B.1) Prezzi base**

Per la vendita dell'unità immobiliare, la Curatela intende acquisire il contenuto dell'elaborato peritale del Geom. Matteo Martorini.

Il sistema della vendita è di tipo competitivo come previsto dall'art. 107 comma primo L.F.

Il prezzo base per la **cessione immobiliare** è determinato in misura pari al valore di stima del Geom. Matteo Martorini, e così riprendendo quanto sopra:

### **Lotti 1 Aulla (MS)**

Unità immobiliare in via G. Rossa frazione Pallerone	€ 218.297,00
--	--------------

Oltre Iva di legge.

### **B.2) Modalità**

Si intende procedere con una gara ai sensi degli artt. 105 e 107 L.F. finalizzata alla cessione dell'immobile.

Il bene verrà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, visto e piaciuto, con esclusione di qualsiasi garanzia da parte del cedente, ivi comprese garanzie per vizi e buon funzionamento.

La pubblicità della vendita avverrà almeno trenta giorni prima dell'inizio della procedura competitiva ex art. 107 1° co. l.f.

Per gli adempimenti pubblicitari e per l'assistenza alla vendita il sottoscritto intende avvalersi dell'IVG di Parma.

Per la vendita immobiliare il sottoscritto intende avvalersi dell'Ufficio Notarile Associato di Parma nella persona del notaio Dott. Mario Rossi.

Contenuto dell'offerta irrevocabile ai sensi art. 1329 c.c., con termine d'efficacia non inferiore a 120 giorni:

- gli interessati dovranno far pervenire presso l'UNA, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno antecedente la data dell'apertura delle buste, offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa recante la dicitura "*Offerta per il lotto n. ... per l'immobile in Aulla (MS) via G. Rossa .... - Fallimento n. 52/2022*", contenente l'indicazione della somma offerta per ciascun lotto, corredata di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura pari al 20% del prezzo offerto a titolo di cauzione;
- non sono ammesse offerte inferiori al 25% (venticinque per cento) del prezzo base di cui alla perizia del Geom. Matteo Martorini;
- le offerte dovranno contenere copia del documento d'identità e del codice fiscale del firmatario, nonché (se società) la documentazione o l'autocertificazione relativa ai poteri dell'offerente.
- L'apertura delle buste e l'esame delle offerte formulate avrà luogo nel giorno e ora fissati, avanti il notaio Dott. Mario Rossi in Parma presso U.NA. Ufficio Notarile Associato anche in assenza degli offerenti. Il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, fatti salvi i termini per eventuali offerte migliorative, ovvero, per ciascun lotto verrà effettuata una gara "informale" con modalità che verranno contestualmente determinate, riservate agli offerenti presenti e con prezzo base pari alla miglior offerta pervenuta.
- Le somme depositate a titolo di cauzione dagli offerenti non aggiudicatari verranno restituite agli stessi. Le somme versate a titolo di cauzione dall'offerente aggiudicatario verranno trattenute dal Fallimento ed imputate, dopo l'aggiudicazione definitiva, in conto prezzo.

Trascorso il termine previsto dall'art. 108 primo comma L.F. di dieci giorni dal deposito ex art. 107 quinto comma L.F., l'aggiudicazione diverrà definitiva.

Ciascun interessato potrà rivolgersi al curatore per eventuali chiarimenti, per presa in visione della relazione di stima nonché per prendere visione dei beni.

L'immobile verrà ceduto libero da gravami e dalla trascrizione della dichiarazione di fallimento.

### **B.3) Procedura di aggiudicazione, cessione e spese del bene immobile.**

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

Per quanto riguarda l'immobile, ogni offerente, esclusi il fallito e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO Via Mazzini n. 2 in Parma, una busta chiusa contenente:

- modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- assegno circolare intestato alla procedura della somma pari al 20% 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; dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza.

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 fallimentare.

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.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente anche se pari al prezzo base;

- in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00;

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo oltre alle imposte e all'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che sarà comunicato all'aggiudicatario entro 20 giorni dall'Ufficio Notarile Associato), detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine di giorni 60 dall'aggiudicazione mediante depositi contestuali di assegni circolari intestati alla procedura presso l'U.N.A. Ufficio Notarile Associato Parma.

E' prevista l'applicazione dell'art. 107 comma 1 l.f., in termini di autorizzazione al curatore ad effettuare la vendita immobiliare con pagamento dilazionato entro dodici mesi dall'aggiudicazione.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base, si prevede una seconda vendita al prezzo ribassato del 20%; la Curatela determinerà un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto) e delega con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita.

La Curatela fisserà un nuovo termine, non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 180, per l'ulteriore adunanza al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate.

Il Notaio Delegato provvederà a preparare l'avviso delle ulteriori vendite.

#### **B.4) Pubblicità immobiliare**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, sarà data pubblicazione sul sito Internet [www.fallimentiparma.it](http://www.fallimentiparma.it), sul sito [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com) sito Internet nazionale ufficiale dell'Associazione Nazionale degli IVG, sul sito [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it) sito Internet dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e sul Portale Vendite Pubbliche del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

**B.5) Atto di trasferimento immobiliare e spese**

Una volta individuato l'aggiudicatario attraverso la procedura competitiva sopra descritta, gli immobili verranno trasferiti con scrittura privata autenticata o con atto pubblico redatto dal notaio Dott. Mario Rossi.

Il Giudice Delegato emetterà decreto di purgazione dalle formalità pregiudizievoli.

Le spese relative a tutta la procedura di trasferimento immobiliare (compresi il verbale di aggiudicazione, l'atto di trasferimento e l'attività di predisposizione della bozza di decreto di purgazione delle formalità pregiudizievoli) saranno a carico della Parte acquirente.

Le spese relative ai verbali deserti saranno posti a carico della procedura.

**C) CONCLUSIONI**

Tutto ciò premesso,

l'integrazione del programma di liquidazione è sottoposta alla S.V. per l'approvazione.

Conseguentemente, a norma dell'art. 104-ter, nono comma, L.F.

**Chiede**

al Sig. Giudice Delegato che voglia autorizzare l'esecuzione della vendita dell'unità immobiliare in Aulla (MS) via G. Rossa alle condizioni di cui sopra.

La curatela resta a disposizione per ogni chiarimento e porge, con rispetto, i migliori saluti.

Con osservanza.

Allegati:

1. Perizia Geom. Matteo Martorini Unità immobiliare in Aulla (MS) dep. 13.03.2023

Parma li 20 marzo 2023

DR. FERDINANDO SARTI

