

**TRIBUNALE DI PARMA**  
**FALLIMENTO "ALPHA S.R.L " N. 52/2022 RG FALL**  
**AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

\*\*\*

Il sottoscritto, Dottor Mario Rossi, Notaio in Salsomaggiore Terme, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Parma, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura fallimentare in epigrafe dal Curatore Fallimentare dottor Ferdinando Sarti, con istanza n. 033 del 13 novembre 2023, autorizzata per il compimento degli atti ad essa conformi dal Giudice Delegato dottor Enrico Vernizzi, in data 14 novembre 2023 e successivo provvedimento di approvazione dell'integrazione al programma di liquidazione del medesimo Giudice del 9 agosto 2024, rende noto quanto segue:

- sono stati posti in vendita i seguenti beni:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO 1**

Indirizzo

**Comune di Aulla (MS), frazione Pallerone, Viale Guido Rossa**

Diritto e immobile

In piena proprietà

Porzione di fabbricato destinata a capannone artigianale disposta sui piani terreno, ammezzato e primo, con annessa area coperta da pensilina.

Superficie:

Capannone: mq. 678 circa;

Servizi: mq. 58 circa;

Pensilina: mq. 60 circa.

Confini

Quanto sopra descritto confina con area cortilizia comune su tre lati e con porzione di capannone di cui al sub. 4.

Estremi catastali.

Il capannone descritto è censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Aulla (Massa)**, per la proprietà di 1/1, con i seguenti dati:

**foglio 25 particella 1159 sub. 5** piano T-1, categoria D/7, rendita catastale euro 3.191,80.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985, del D.P.R. 380/2001 e delle altre normative edilizie.

Le opere di costruzione relative ai fabbricati sono state eseguite in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- Concessione edilizia n. 3768/2509 del giorno 10/03/1990 e successiva agibilità prot. n. 15774 del 21/12/1990;
- Concessione edilizia in variante n. 3992/10230 del giorno 11/02/1991;
- Concessione edilizia per ampliamento piano ammezzato n. 4099/8564 del giorno 11/11/1991 successiva agibilità prot. n. 11782 del giorno 01/09/1992;
- Concessione edilizia n. 5998/4651 del giorno 28/10/1998;
- DIA n. 2469 del giorno 07/02/1998 per modifiche interne;
- DIA n. 1766 del giorno 01/07/1999 per modifiche interne;
- SCIA n. 55/19 del giorno 10/10/2019 per frazionamento del fabbricato artigianale.

Sussistono difformità edilizie e catastali sanabili, delle quali dovrà farsi carico la parte aggiudicataria ed in ordine alle quali si fa espresso rinvio all'elaborato peritale del Geom. Martorini.

Si evidenzia che il perito ha evidenziato la necessità di sostituire l'attuale copertura in

eternit con relativo smaltimento, i cui costi sono stati quantificati all'elaborato peritale del Geom. Martorini.

Stato di occupazione

Libero.

\*\*\*

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio Mario Rossi il giorno 24 ottobre 2024, alle ore 14,30 nei locali dell'Ufficio Notarile Associato in Parma, Strada Mazzini n. 2, piano terzo (Tel. 0521-992602 (int. 102) - [procedureconcorsuali@unaparma.it](mailto:procedureconcorsuali@unaparma.it)).

\*\*\*

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- 1) 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennizzo o riduzione del prezzo.
- 2) 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 o 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.
- 3) Prezzo base: **Lotto 1: Euro 90.000,00 (novantamila)** oltre Iva di legge.  
Non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base.
- 4) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare (anche a mezzo di soggetto delegato al deposito) presso l'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO (i cui locali sono aperti al pubblico, per l'espletamento di tali finalità, tutti i giorni dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,30 alle ore 12,00) una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) recante la dicitura "Offerta per il lotto n. ... per l'immobile in Aulla (MS) via G. Rossa ... - Fallimento Alpha n. 52/2022" 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 e sui siti [www.unaparma.it](http://www.unaparma.it) e [www.ivgparma.it](http://www.ivgparma.it));
  - **assegno circolare intestato a "Fallimento Alpha n. 52/2022"** della somma almeno pari al **10%** del prezzo offerto (a titolo di cauzione);
  - l'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le **complete generalità dell'offerente**; copia del **documento d'identità** del firmatario e l'indicazione del **codice fiscale o della partita IVA**; il **regime patrimoniale della famiglia**; nell'ipotesi di persona coniugata o unita civilmente, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge o la controparte dell'unione civile 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, dovranno essere prodotti i documenti necessari alla verifica dei poteri dell'offerente e, in particolare: **certificato**

**aggiornato della C.C.I.A.A.** (anche eventualmente all'udienza) dal quale risulti la costituzione della società ed i **poteri conferiti all'offerente** in udienza e, in caso ciò sia reso necessario per la loro verifica, il **verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui sono stati conferiti; 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'offerta di acquisto costituisce a tutti gli effetti offerta irrevocabile ex art. 1329 c.c.

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

**6)** L'offerta di acquisto non è efficace:

- se perviene oltre il termine sopra stabilito;
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e, pertanto, l'offerta non sarà valida se la cauzione sarà inferiore al 10% del prezzo offerto;
- se il prezzo offerto risulti inferiore al prezzo base sopra riportato.

**7)** 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 sopra indicato** si procederà ad aggiudicazione provvisoria all'unico offerente;

= **in caso di pluralità di offerte** si procederà alla gara, tra tutti gli offerenti presenti all'asta, sull'offerta più alta con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente;

= **in caso di adesioni alla gara**, vi si procederà partendo dall'offerta più alta che sia stata presentata, con aggiudicazione provvisoria in favore del maggiore offerente, e la gara che sarà così disciplinata:

- ove l'offerente non possa partecipare personalmente all'asta, può farsi sostituire esclusivamente da un Avvocato iscritto all'albo con procura notarile, in applicazione analogica di quanto previsto dall'art. 571 c.p.c.;

- L'offerta minima in aumento, in caso di gara sarà di Euro 5.000,00 (cinquemila/00);

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

= **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.

**8)** Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggio provvisorio che verrà tempestivamente trasmesso dall'Ufficio Notarile Associato e/o dal Notaio delegato), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato entro 60 giorni dall'aggiudicazione a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati alla Procedura, con le modalità che saranno indicate dal Curatore fallimentare. 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.

9) 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 ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello della vendita precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (comb. disp. artt. 587 c.p.c., 176 e 177 disp. att. c.p.c.).

10) È 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.

11) Una volta individuato l'aggiudicatario attraverso la procedura competitiva sopra descritta, gli immobili verranno trasferiti, a seguito del pagamento del saldo e delle spese, con atto pubblico redatto dal notaio dottor 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 dell'acquirente.

□□□

Quanto sopra con l'avvertimento che:

- ai sensi dell'art. 107, c. IV, L.F., il Curatore Fallimentare può sospendere la vendita ove pervenga offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;

- ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F., il Giudice Delegato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, o impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

□□□

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi al Curatore fallimentare dottor Ferdinando Sarti, con studio in Parma Via Cremonese 61/A, n.19 tel. 0521 231093 – 238190; all'Ufficio Notarile Associato, sito in Parma, Strada Giuseppe Mazzini n. 2, tel. 0521-992602 interno 1; all'Istituto Vendite Giudiziarie, sito in Parma, via Traversante S. Leonardo n.13/A, tel. 0521-273762.

Parma, 11 settembre 2024

*Il notaio, dottor Mario Rossi*

