

# **FALLIMENTO MORPHO S.R.L. NR. 6/2016**

**Vendita competitiva ai sensi dell'art. 107 L.F.**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**R.G. 6/2016.** Giudice Delegato Tribunale di Piacenza - Dott. Antonino Fazio. Vendita senza incanto del **14/03/2025** alle ore **12.00** c/o Studio del Notaio delegato dott. Carlo Brunetti (0523/712590), in via Novembre n. 132. Custode e Curatore Fallimentare dott. Visconti Giorgio 0523/321015

**SITI:**

**PUBBLICITA' OBBLIGATORIA:** <https://pvp.giustizia.it> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>. **ALTRI SITI:** [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (compresi [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)), [www.fallimentipiacenza.com](http://www.fallimentipiacenza.com), [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

**LOTTO 12 SALSOMAGGIORE (PR).** PIENA PROPRIETA' DI FABBRICATO dismesso denominato ex Lavanderia della Bertanella. Prezzo di perizia: € 1.045.772 Offerta minima richiesta € **153.224,28**. Eventuali offerte minime in aumento: € 1.000,00.

# **TRIBUNALE DI PIACENZA**

*Sezione fallimentare*

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**Fallimento di Morpho S.r.l. dichiarato con sentenza del 28.01.2016, n. 6 dal Tribunale di Piacenza (Cron. N. 77/2016; Rep. C N.7/2016).**  
**Curatore Fallimentare Dott. Visconti Giorgio**

Il sottoscritto Notaio dottor Carlo Brunetti, delegato dal Giudice Delegato Dottor **Antonino Fazio** previa autorizzazione concessa dalla stessa al Curatore, in epigrafe indicato, Dott. Visconti Giorgio del fallimento della società "MORPHO S.R.L." società a responsabilità limitata con unico socio, con sede in Piacenza, via Emilia Pavese n. 107, capitale sociale Euro 110.944,00 interamente versato, numero d'iscrizione nel Registro delle Imprese di Piacenza, codice fiscale e partita IVA: 01256720333, REA PC-146970, a seguito di approvazione del programma di liquidazione, dispone la vendita di n. 13 lotti secondo le modalità previste dagli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare ed alle condizioni di cui appresso:

### **PREMESSO CHE:**

- in forza di sentenza R.G. n. 6/2016, Cron. N. 77/2016, Rep. C N.7/2016 è stato dichiarato il fallimento della predetta società "Morpho s.r.l.";
- il Curatore fallimentare Dott. Visconti Giorgio ha depositato in data 21 luglio 2016 presso la Cancelleria del Tribunale di Piacenza programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori con verbale in data 19 luglio 2016, con autorizzazione del Giudice delegato in data 28 febbraio 2017;
- detto programma di liquidazione, prevedeva la vendita degli immobili siti in Piacenza, Rottofreno (PC), Castell'Arquato (PC), Salsomaggiore (PR), Fombio (LO), Nova Milanese (MI), oggetto di valutazione con perizia redatta dall'Ing. Roberto Skabic, la quale fa fede a tutti gli effetti per l'esatta individuazione dei beni stessi e per la loro situazione di fatto e di diritto, mediante asta ai sensi dell'art. 107 co. 1 Legge Fallimentare, avvalendosi di un soggetto specializzato, nella forma di vendita senza incanto;
- il Curatore ha presentato istanza per autorizzazione alla vendita, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Piacenza in data 16 febbraio 2017;
- il sottoscritto Notaio Carlo Brunetti è stato autorizzato alla vendita ex art. 104 ter Legge Fallimentare con provvedimento in data 18 febbraio 2017;
- il Giudice Delegato, con provvedimento in data 28 febbraio 2017, ha autorizzato l'esecuzione degli atti conformi al suddetto programma come in esso indicati;

Tutto ciò premesso, il Notaio Delegato

## **A V V I S A**

che, nei termini e con le modalità in appresso precisate, si potranno presentare offerte di acquisto per i seguenti immobili:

### **LOTTO 12**

Descrizione degli immobili:

**Piena proprietà** di fabbricato dismesso denominato ex Lavanderia della Bertanella, in Salsomaggiore Terme, via Salvo D'Acquisto n. 17, già utilizzato come lavanderia, stireria e guardaroba delle Terme di Salsomaggiore, costituito da due corpi principali A (costituito da un piano seminterrato, due piani fuori terra ed un sottotetto) e B (costituito da un piano seminterrato e due piani fuori terra) fusi tra loro e precisamente:

- ex fabbricato termale della superficie complessiva ai vari piani di circa 5380 mq., di interesse storico costruito tra gli anni "1923 e 1928". L'intero edificio è inserito nel PUA comunale urbanistico denominato "Area Bertanella ed ex Serre" che prevede, come utilizzi finali dell'immobile, quelli destinati ad attività funzionali nell'ambito direzionale, dei servizi, dell'artigianato e della ristorazione, oltre che la realizzazione di parcheggi privati coperti (nel seminterrato).

Il corpo "A" del fabbricato risulta attualmente costituito:

a) Al piano seminterrato, dagli spogliatoi del personale e dai servizi igienici (docce e wc.), oltre che da aree di transito e locali di deposito, dalla centrale termica e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile;

b) Al piano rialzato, dagli spazi di laboratorio (preparazione, sartoria, etc.) e da locali ad uso ufficio, oltre che dalle aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; la predetta porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso una rampa di scala ubicata in prossimità dell'ingresso principale dell'immobile;

c) Al piano primo, dai locali del guardaroba, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani; una porzione del piano è, invece, adibita ad alloggio e costituita da cucina, servizio igienico e due camere collegate tra loro da un corridoio comune;

d) Al piano di sottotetto, da un ampio spazio di deposito generico e due servizi igienici oltre che dal vano scala/montacarichi di collegamento ai piani.

Il corpo "B" del fabbricato risulta attualmente costituito

a) Al piano seminterrato, da un grande spazio adibito all'accumulo/cernita della biancheria da lavare e da spedire e dai locali tecnici (attrezzeria, centrale termica, montacarichi, etc.), oltre che da aree di transito e di vano scala di collegamento ai piani superiori; la predetta porzione di seminterrato è raggiungibile dall'esterno attraverso più rampe di scala ubicate sui tre lati (oggi in parte demolite), oltre che da un ampio scivolo carrabile;

b) Al piano rialzato, da un grande spazio per i macchinari di lavaggio (disinfezione, lavatura, etc.), da due servizi igienici e da due locali ad uso deposito, oltre che dalle aree di montacarico, di transito e di vano scala di collegamento ai piani; l'intera porzione di piano è raggiungibile dall'esterno attraverso piani di carico corredati di rampa scala (oggi in parte demoliti);

c) Al piano primo, da sei locali di varia dimensione adibiti a lavanderia, stireria e deposito, oltre che dalle relative aree di transito e dal vano montacarichi di collegamento ai piani.

Complessivamente il grado di finitura dell'intero fabbricato, anche se utilizzato in tempi non lontani, presenta elementi murari ed edilizi in uno stato pessimo di conservazione e di manutenzione.

L'immobile risulta censito al **Catasto Fabbricati** del Comune di **Salsomaggiore Terme (PR)**, come segue:

**\* Foglio 23**

- **particella 20 sub. 3**, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;

- **particella 20 sub. 4**, categoria unità collabenti, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T;

La descrizione fa riferimento alla situazione attuale.

Confini:

in circondario con ragioni di cui ai mappali n. 1310, 1309, 1202, 1217, 1219, salvo altri e come in fatto.

Stato di occupazione:

Gli immobili risultano liberi e non occupati da terzi.

**Urbanistica:**

Destinazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione n.31 del 01/07/2005 del C.C. e successiva variante parziale approvata con deliberazione n.4 del 15/02/2010 del C.C: le aree di cui i mappali n. 20, 1200, 1201, 1214, 1205, 1206 del foglio 23: Ambito della Bertanella – C3bis (art. 6.10bis)”. Sistema insediativo storico: in parte “VSC – edifici e complessi di interesse storico tipologico 2 (art.5.3.2). Sistema dei vincoli territoriali: “limite del sistema collinare” (art. 8.14). -

Destinazione del Piano di coordinamento provinciale (P.T.C.P.) approvato con deliberazione n.134 del 21/12/2007 del C.P. : in parte “aree a pericolosità geomorfologica moderata – depositi alluvionali (art. 22bis N.T.A.).

Destinazione ai sensi della convenzione sottoscritta con l’Ente comunale in data 15/06/2012 (notaio Boscarelli V. rep. n.54352): per le aree del fabbricato “ex Lavanderia” (interno alla Variante al P.O.C. per l’ambito denominato “C3 bis Bertanella” approvato con deliberazione n. 13 del 20/04/2012 del C.C.), e, in particolare, per quelle edificate del mappale 20 del fg.23 sono previste destinazioni mirate ad attività funzionali nell’ambito direzionale, servizi, artigianato e ristorazione, oltre che a parcheggi privati nel seminterrato.

In base alle ricerche effettuate presso la sede della società fallita ed il Servizio Urbanistica del Comune di Salsomaggiore, gl’immobili vennero costruiti/modificati con interventi successivi in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

- SCIA n. 147/2012 del 14/08/2012 - prot. 23226, per le opere di demolizione dei fabbricati preesistenti.

- Permesso di costruire n. 21/2012 del 27/09/2012 - prot. 27160/VI/003, per le opere di urbanizzazione.

- SCIA n. 179/2012 del 10/10/2012 - prot. 28687 -, per la costruzione della cabina elettrica.

- SCIA consegnata in data 7/03/2013 con posta certificata di cui gli identificativi: 619297074.535161912.1362665829399iaspec01@legalmail.it  
619294834.902128348.1362665695759iaspec02@legalmail.it , per parziale intervento esterno e messa in sicurezza fabbricato ex Lavanderia.

**Conformità urbanistica:**

Il bene si trova all’interno del Piano Operativo Comunale (P.O.C.) per l’ambito denominato “C3 bis Bertanella” che assume il valore e gli effetti di un P.U.A. Il completamento delle opere di urbanizzazione nei termini previsti dalla convenzione sottoscritta con l’Ente comunale in data 15/06/2012 consentirà di adeguare lo stato dei luoghi ai progetti presentati e autorizzati coi precedenti provvedimenti rilasciati dallo stesso Ente. I soggetti attuatori ed il Comune di Salsomaggiore Terme in data 09.04.2021 hanno sottoscritto nuova convenzione urbanistica che prevede la riduzione degli oneri connessi al fabbricato oggetto di vendita.

**Servitù, limitazioni d’uso e vincoli:**

- l’immobile “ex Lavanderia” risulta sottoposto a vincolo della Soprintendenza dei beni Ambientali e Architettonici - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici dell’Emilia Romagna, in virtù della dichiarazione di interesse in data 06/05/2010 del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti della legge 1089 del 01/06/1939. L’art 59 del Codice dei Beni Culturali (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42) prevede che al co. 1 gli atti che trasferiscono, in tutto in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero". Al co. 2 si dispone che la denuncia è effettuata entro trenta giorni:...b) dall’acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell’ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso..."

Il co. 3 stabilisce inoltre che la denuncia va presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni culturali e deve contenere: a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali; b) i dati identificativi del bene; c) l’indicazione del luogo ove si trovano i beni, d) l’indicazione della natura e delle condizioni dell’atto di trasferimento; 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 ex art. 2922 c.c. o altro, né potrà essere revocata o rettificata nel valore offerto, convenuto o pagato per alcun motivo anche sussistente alla data del perfezionamento della cessione. Resta inoltre inteso che conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi o mancanza di qualità o deformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici) ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento dei beni alle leggi vigenti, spese condominiali e quant'altro, anche se occulti o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Quanto alle indicazioni delle disposizioni in materia di sicurezza dei luoghi e degli impianti ivi esistenti nonché della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, a sue cure e spese e ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, co. 5 del DPR 380/2001 e all'articolo 40, co.6 della Legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni al fine di sanare eventuali irregolarità urbanistico-edilizie).

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## 2) MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE – OFFERTE IRREVOCABILI D'ACQUISTO

Gli offerenti dovranno presentare offerta per l'acquisto tramite busta chiusa, la quale dovrà riportare:

- Domanda sottoscritta dall'offerente e contenente:
  - 1) le complete generalità dell'offerente (il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è minorenne, l'offerta in nome e per conto del minore dovrà essere sottoscritta dai genitori o da colui o coloro che esercita/esercitano la potestà genitoriale, previa autorizzazione del giudice tutelare inserita nella busta.
  - 2) Se l'acquirente è una persona giuridica l'offerta in nome e per conto della stessa dovrà indicare la ragione sociale, la sede, il numero di codice fiscale e di partita IVA; recapito telefonico ed indirizzo mail o PEC; dovrà contenere inoltre le modalità di attribuzione dei poteri della persona fisica che rappresenta la società nell'offerta;
  - 3) in caso di più interessati allo stesso lotto l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare;
  - 4) il numero del fallimento;
  - 5) l'indicazione del numero di lotto o l'indicazione "lotto unico"
  - 6) la sommaria descrizione del bene immobile per il quale l'offerta è proposta (ricavabile dalla perizia);
  - 7) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita e di gara predisposte dal Notaio, nonché adesione espressa a quest'ultime;
  - 8) le eventuali dichiarazioni in ordine alle agevolazioni fiscali richieste, ove necessarie;
  - 9) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta a:  
**Lotto n. 12: Euro 153.224,28;**
  - 10) è ammessa l'offerta per persona da nominare, nei limiti di legge (con particolare riferimento agli art. 571, 579 e 583 c.p.c.). In tal caso l'offerta, contenente la riserva di nomina, dev'essere presentata da avvocato ed essere preceduta da procura notarile. Nell'ipotesi di aggiudicazione, sarà indispensabile depositare presso il Notaio delegato, nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, in originale o in copia autentica, la procura notarile di data



Gli offerenti, qualora intendano partecipare alla gara ed effettuare i rilanci di cui al precedente punto, sono tenuti ad assistere, anche tramite rappresentante munito di procura notarile, alla apertura delle buste e presentazioni delle operazioni di vendita.

Se la gara non potrà aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il notaio delegato potrà disporre l'aggiudicazione a favore del maggior offerente. Se non possa individuarsi un maggior offerente perché tutte le offerte valide risultino di eguale importo, il Notaio aggiudicherà il bene a favore di chi risulterà aver trasmesso per primo l'offerta.

c) Le offerte dovranno essere presentate come da punto 2). In caso di mancata presentazione dell'offerente all'asta il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente, con apposita comunicazione.

d) Delle operazioni verrà redatto apposito verbale.

e) L'aggiudicatario, entro **90 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà versare presso lo Studio del Notaio Brunetti, con due distinti assegni circolari non trasferibili intestati come indicato di seguito:

- il saldo del prezzo di aggiudicazione, detratta la cauzione già versata, a "Fallimento Morpho S.r.l." Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata.
- le spese per il trasferimento di proprietà ed ogni altro onere ad esso inerente, così come verranno quantificate dal notaio delegato, a "Dottor Carlo Brunetti".

**L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.**

f) L'aggiudicazione sarà provvisoria e diverrà definitiva se entro 10 giorni non perverrà ai sensi dell'art. 107 co. 4 Legge Fallimentare offerta d'acquisto irrevocabile migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, corredata da idoneo deposito cauzionale pari ad almeno il 20% del prezzo offerto. In tal caso verrà riaperta una gara con il nuovo offerente, della quale verrà dato avviso all'aggiudicatario ed ai precedenti offerenti e l'immobile verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l'offerta contenente l'aumento non inferiore al 10%.

g) Entro 10 giorni (termine ordinario) dall'aggiudicazione definitiva, all'aggiudicatario definitivo sarà inviata dal Notaio Delegato mediante raccomandata a/r notizia dell'aggiudicazione stessa e l'indicazione della data ed ora della stipula con le indicazioni del Notaio Carlo Brunetti di Piacenza, con studio in Piacenza, via IV Novembre n. 132.

i) Avvenuto il pagamento del prezzo, l'atto di vendita verrà stipulato nelle ordinarie forme per mezzo del sottoscritto Notaio Carlo Brunetti, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

#### 4) PUBBLICITA'

Il Notaio delegato provvederà a rendere pubblica la vendita e a garantire la massima informazione e partecipazione degli interessati come segue:

a) **pubblicazione sul PVP (Portale delle Vendite Pubbliche) accessibile agli indirizzi <https://pvp.giustizia.it> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.**

b) pubblicità telematica sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (compresi [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) e [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com)), [www.fallimentipiacenza.com](http://www.fallimentipiacenza.com) e [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) dove verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la citata perizia di stima in formato non modificabile dall'utente;

c) pubblicazione di estratto sui quotidiani "Gazzetta di Parma";

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso "Studio Notarile Carlo Brunetti" tra le ore

9 e le ore 13. La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della perizia consultabili presso lo Studio del Notaio Carlo Brunetti.

Piacenza, 5 FEBBRAIO 2025

Il Notaio delegato  
Dott. Carlo Brunetti