Letta la precisazione CONFERMA l'AUTORIZZAZIONE CONCESSA; IL GD Dott.Vernizzi
07/07/2026

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

TRIBUNALE DI PARMA
Sezione Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Alfieri Paola 78.2025
CURATORE: RAG. RAFFAELE QUARANTELLI
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENRICO VERNIZZI
PEC PROCEDURA: lg77.2025parma@pecliquidazionigiudiziali.it

Istanza per autorizzazione alla vendita
(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo sig. Giudice Delegato dott. Enrico Vernizzi,

lo scrivente Rag Raffaele Quarantelli, nella qualità di curatore della procedura di liquidazione Alfieri Paola . 78.2025, espone quanto segue

premesso che

- in data 16/06/2026 lo scrivente Curatore depositava istanza per l'autorizzazione alla vendita competitiva della quota di 3/12 di proprietà dell'immobile sito nel Comune di Medesano (PR), meglio identificato in atti, al prezzo base di € 51.000,00 (pari all'offerta irrevocabile d'acquisto già ricevuta dalla Procedura);
- con provvedimento datato 20/06/2026 (sub. doc. 1), la Signoria Vostra Illustrissima autorizzava quanto richiesto;
- per un mero refuso materiale dovuto all'utilizzo di modelli standardizzati, nel corpo del testo della citata istanza (precisamente al paragrafo relativo all'art. 216 comma 7 CCII) è stato erroneamente inserito il seguente periodo: "Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito".

Ciò premesso e precisato

Al fine di evitare qualsiasi equivoco interpretativo, si reputa necessario ed opportuno specificare e rettificare quanto segue:

- il prezzo base d'asta della quota di 3/12 dell'immobile è stabilito in € 51.000,00 (pari all'offerta già ricevuta);
- non saranno ammesse, in modo assoluto, offerte inferiori al prezzo base di vendita. Pertanto, non troverà applicazione la facoltà di presentare offerte ridotte di 1/4 (o del 25%) rispetto al prezzo base sopra indicato;
- l'importo di € 51.000,00 deve intendersi come soglia minima invalicabile per la validità di qualsiasi offerta partecipante alla procedura competitiva.

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

Fermo restando ogni altro criterio, modalità e allegato già autorizzato con il precedente provvedimento, lo scrivente

chiede

che l'Ill.mo Giudice Delegato, preso atto della doverosa precisazione e a correzione del refuso materiale sopra evidenziato, voglia confermare l'autorizzazione alla vendita della quota di 3/12 dell'immobile specificando che non saranno ammesse offerte inferiori di un quarto (25%) rispetto al prezzo base d'asta di € 51.000,00.

Con osservanza.

Parma, 06/07/2026

Allegati

- sub. doc. 1)

Il Curatore

Rag. Raffaele Quarantelli

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

VISTA L'ISTANZA E LA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA
SI AUTORIZZA QUANTO RICHIESTO.
Il GD
dott. EnricoVernizzi

20/06/2026

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

TRIBUNALE DI PARMA
Sezione Procedure concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: Alfieri Paola 78.2025
CURATORE: RAG. RAFFAELE QUARANTELLI
GIUDICE DELEGATO: DOTT. ENRICO VERNIZZI
PEC PROCEDURA: lg77.2025parma@pecliquidazionigiudiziali.it

Istanza per autorizzazione alla vendita
(artt. 213 c. 7 e 216 c. 2 CCII)

Ill.mo sig. Giudice Delegato dott. Enrico Vernizzi,

lo scrivente Rag Raffaele Quarantelli, nella qualità di curatore della procedura di liquidazione Alfieri Paola . 78.2025, espone quanto segue

premesso

- che con provvedimento del 30.03.2026 la Signoria Vostra stante la mancata costituzione del comitato dei creditoria ha approvato il programma di liquidazione;
- che in esso è stata prevista la vendita del bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Medesano (PR) come segue:
  – foglio 10, particella 770, subalterno 3, piano S1-T-1, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita catastale euro 1.162,40; dati derivanti da variazione del 13 giugno 2025 pratica n. PR0074317 (fusione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso dei precedenti subalterni 1 e 2);
- che nella disponibilità della Procedura rientra unicamente una quota di 2/12 sul suddetto immobile, oltre alla quota di 1/12 della Sig.r per la quale la Procedura è munita di procura a vendere e mandato irrevocabile all'incasso, mentre la residua quota di 9/12 appartiene a terzi comproprietari estranei alla procedura;
- che i beni di cui sopra sono stati stimati da Geom. Flavio Baratta perizia depositata in data 07.04.2026;
- che la procedura ha ricevuto offerta di acquisto (sub. doc. 1) per la quota di 2/12 intestati alla signora a e la quota di 1/12 intestata alla signora l della quale la procedura ha procura per vendere ed incasso della somma a seguito di transazione sottoscritta tra le parti;
- che il prezzo offerto è congruo con quanto periziato dal Geom. Flavio Baratta;
- che, in particolare, l'offerta ricevuta per la quota di 3/12 è addirittura migliorativa rispetto a quanto, secondo la stima del perito incaricato, sarebbe astrattamente ricavabile dalla Procedura procedendo alla vendita dell'intero lotto (valore stimato € 196.200,00, e senza applicazione del ribasso del 25%), in quanto la somma oggetto di offerta (€ 51.000,00 per i 3/12) sconta una proiezione di vendita dell'intero lotto al prezzo di € 204.000,00;

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

- che la Procedura, peraltro, può disporre della sola quota di pertinenza della medesima (vendita della quota indivisa), non essendo nei suoi poteri l'alienazione unilaterale dell'intero, la quale presupporrebbe il consenso di tutti i comproprietari ovvero l'attivazione del giudizio di scioglimento della comunione (divisione endoconcorsuale);
- che i comproprietari della residua quota di 9/12 non hanno manifestato consenso alla vendita congiunta dell'intero, sicché l'unica via per attingere l'intero sarebbe il giudizio di divisione, di esito incerto e — trattandosi di unico fabbricato a destinazione alberghiera non comodamente divisibile — verosimilmente sfociante a sua volta nella vendita all'incanto dell'intero, con tempi e costi a carico della massa e realizzo presumibilmente non superiore a quello qui conseguibile;
- che il protrarsi dei tempi di vendita a parere dello scrivente farebbe decadere l'offerta ricevuta con il concreto rischio di ricevere somme inferiori con aste al ribasso future senza una offerta base;
- che la vendita possa avvenire come previsto dai seguenti criteri ossia:

Criteri e modalità di liquidazione

Si prevede di procedere con la vendita ai sensi dell'art. 216 c. 2 CCII tramite procedura competitiva avvalendosi quale soggetto specializzato dell'Ufficio Notarile Associato di Parma. Per i beni immobili e gli altri beni iscritti nei pubblici registri, prima del completamento delle operazioni di vendita, è data notizia mediante notificazione da parte del Curatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o i cui crediti siano assistiti da privilegio sul bene.

- La tipologia di vendita sarà telematica sincrona mista nei termini di seguito riportati.

- porre in vendita 3/12 di proprietà dell'immobile posto nel Comune d Comune di Medesano (PR) foglio 10, particella 770, subalterno 3, piano S1-T-1, categoria D/2 (alberghi e pensioni), rendita catastale euro 1.162,40; dati derivanti da variazione del 13 giugno 2025 pratica n. PR0074317 (fusione e frazionamento con cambio di destinazione d'uso dei precedenti subalterni 1 e 2) ad € 51.000,00 come da offerta di acquisto agli atti;

- per procedere alla vendita lo scrivente intende avvalersi della collaborazione dell'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma (per attività di pubblicità da effettuarsi anche su quotidiano di Piacenza e visite dell'immobile) e dell'Ufficio Notarile Associato (per l'attività di vendita e redazione della bozza del decreto di trasferimento nonché per gli adempimenti successivi e necessari);

- Ai sensi dell'art. 216 comma 7 CCII, l'offerta non sarà efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'ordinanza di vendita o se l'offerente non presta la cauzione nella misura indicata. Le offerte di acquisto sono efficaci anche se inferiori di non oltre un quarto al prezzo stabilito.

La tipologia di vendita sarà sincrona mista e le offerte sono presentate tramite il portale delle vendite pubbliche; viene indicando quale Gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A.

Le modalità di vendita, da riportare nel bando, saranno indicate nell'istanza di ciascuna vendita come in calce meglio descritte.

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

Ai sensi dell'art. 216 c. 4 CCII si prevede il ricevimento di offerte in modalità anche analogica (come insito nella disciplina prescelta della vendita telematica sincrona mista) in quanto per la tipologia di immobili posti in vendita, per la loro ubicazione, per gli interessamenti informali ad oggi ricevuti dal Curatore da parte di privati ed associazioni, la sola vendita telematica risulterebbe pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura concorsuale.)

- Gli interessati a partecipare alla gara e formulare offerta/e irrevocabile/i di acquisto cauzionata nella misura del 10% del prezzo offerto e dovranno indicare le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia o dell'unione civile (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (eventualmente anche all'udienza) certificato (o visura) aggiornato a non oltre 30 giorni (dalla data di presentazione dell'offerta) della C.C.I.A.A. 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 allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

L'offerente potrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Parma ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di detta dichiarazione, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

L'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con la precisazione che tali tempi e modalità potranno essere solo migliorative per la Procedura.

- Le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 oppure al valore che il Curatore indicherà al delegato alla vendita tenendo conto del prezzo raggiunto dai singoli beni posti in vendita ed in proporzione ad esso.

- Il prezzo dell'aggiudicazione, oltre alle imposte e alle spese accessorie (come da conteggi provvisori che verranno tempestivamente trasmessi dall'Ufficio Notarile Associato e dal Notaio incaricato dell'atto di trasferimento), dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovranno essere versati tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione (termine che il Curatore indicherà al delegato per essere inserito nei relativi bandi di vendita e da stabilire in concreto in proporzione al valore dal prezzo base di ciascun lotto e per ciascuna vendita), a mezzo bonifico bancario o assegni circolari non trasferibili intestati a "ALFIERI PAOLA ", secondo le modalità che verranno indicate dal Curatore a seguito dell'aggiudicazione. 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 potranno essere soggetti alla sospensione feriale dal 1° al 31 agosto se così indicato nell'ordinanza di vendita o nel bando.

- Le vendite e gli atti di liquidazione potranno prevedere che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente; saranno applicabili, in questo caso ed in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli 569, terzo comma, terzo periodo, 574, primo comma, secondo periodo, 585 e 587, primo comma, secondo periodo, del codice di procedura civile.

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

- 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.).

- Tutte le spese inerenti alla vendita ed in particolare quelle di custodia, i compensi dovuti all'Ufficio Notarile Associato, al notaio delegato ed all'Istituto Vendite Giudiziarie, saranno poste a carico dell'acquirente.

La restituzione della caparra ai soggetti non risultati aggiudicatari avverrà tramite bonifico bancario (con addebito all'offerente delle relative spese) entro 5 giorni (lavorativi) successivi al termine della gara o, in caso di vendita analogica, all'esito della gara.

- Il trasferimento dei beni avverrà con atto notarile.

- A seguito del trasferimento dei beni le eventuali formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile verranno cancellate ex art. 217 comma 2 CCII a cura e spese della Procedura con decreto del giudice delegato, la cui bozza verrà predisposta dall'Ufficio Notarile Associato.

- In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà, per le due vendite successive, un diverso prezzo-base in misura inferiore fino al 25% e delegherà con le stesse modalità l'Ufficio Notarile Associato per ulteriori tentativi di vendita. Il Curatore fisserà un nuovo termine per le successive adunanze al fine di formulare offerte con le modalità sopraindicate. Dopo il terzo esperimento andato deserto il prezzo base potrà essere ribassato fino al limite della metà rispetto a quello dell'ultimo esperimento.

- Il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita competitiva sulla base di eventuali offerte irrevocabili di acquisto ricevute dalla Procedura che rispettino i predetti limiti di ribasso e siano ritenute congrue dagli organi della medesima, con ammissione di diritto alla gara dell'offerente in atti, invariate le altre modalità compatibili.

- Si presumerà manifestamente non conveniente la prosecuzione dell'attività di liquidazione dopo sei esperimenti di vendita cui non abbia fatto seguito l'aggiudicazione, salvo che il giudice delegato non autorizzi il Curatore a continuare l'attività liquidatoria, in presenza di giustificati motivi.

- Il Curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, potrà non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni con le modalità previste dall'art. 213 del CCII, anche prima dell'esperimento di 6 tentativi, se l'attività di liquidazione appaia comunque manifestamente non conveniente.

- I beni saranno consegnati agli acquirenti soltanto dopo l'atto di trasferimento e l'avvenuto integrale pagamento del prezzo, degli oneri fiscali e dei compensi dei delegati alla vendita e all'assistenza alla vendita (e nel caso di beni registrati le spese relative al trasferimento di proprietà saranno a cura dell'aggiudicatario); ai fini dell'art. 1193 c.c., si stabilisce che qualunque somma versata (compresa la caparra) sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo.

- All'esito delle vendite:

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

= l'U.N.A. provvederà a predisporre la nota per la liquidazione dei propri compensi a carico dell'aggiudicatario sulla base del proprio relativo tariffario (in vigore nel momento della pubblicazione del bando) per le attività svolte;

= l'IS.VE.GI. predisporrà la nota per la liquidazione dei propri compensi sulla base del proprio relativo tariffario per l'attività di custodia, assistenza alla vendita e pubblicità alla vendita a carico dell'aggiudicatario e della procedura secondo quanto concordato con la Procedura medesima;

= il Curatore provvederà a informare il Giudice delegato (e il comitato dei creditori se nel frattempo nominato) dell'esito della procedura di vendita di ciascun bene immobile entro 5 giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita.

L'IS.VE.GI viene incaricato della pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it, sul sito Internet www.ivgparma.it.com e su eventuali altri siti ritenuti opportuni.

Il Curatore provvederà alla pubblicazione, se ritenuto, sul portale dei fallimenti www.fallimentiparma.com.

Tali pubblicazioni sono da effettuarsi almeno trenta giorni prima della vendita. Il termine può essere ridotto esclusivamente nei casi di assoluta urgenza.

L'IVG viene inoltre incaricata dell'assistenza alla vendita ai sensi dell'art. 216 c. 6 CCII.

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati che avranno facoltà di farsi sostituire, nonché all'Istituto Vendite Giudiziarie di Parma verranno delegate tutte le attività necessarie alle vendite degli immobili ed agli adempimenti successivi così come meglio dettagliato nell'allegata proposta congiunta UNA/IVG (sub. doc. 2), con applicazione delle relative tariffe.

Tutto ciò premesso, con la presente, lo scrivente stante la congruità del prezzo offerto e della possibilità di alienare le quote di proprietà della procedura,

chiede

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la vendita dei beni tramite Ufficio Notarile Associato e congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma secondo le modalità sopra riportate relativamente alle quote di 3/12 dello stesso,

Con osservanza.

Parma, 16/06/2026

Allegati

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Quarantelli Rag. Raffaele

Commercialista Revisore Ufficiale dei Conti

- sub. doc. 1) offerta di acquisto pervenuta;
- sub. doc. 2) modulo vendita congiunto Ufficio Notarile Associato e congiuntamente all'Istituto Vendite Giudiziarie del Tribunale di Parma

Il Curatore

Rag. Raffaele Quarantelli

Firmato Da: RAFFAELE QUARANTELLI Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7570cb358b07bc6afeb566381e8cc03a

Piazza Italo Pinazzi 61/a - 43122 Parma c/o Centro Commerciale Eurotorri
raffaele@studioquarantelli.it tel 0521 798066-798413 fax 0521 701469
cod. fisc. QRNRFL64S18G337M PI 01634000341