

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 **12/06/2026** alle ore **12** 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 (compresi www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com), 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 € **90.000,00**. Eventuali offerte minime in aumento: € 1.000,00.

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 dallo stesso 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;

- i precedenti esperimenti di vendita, relativamente al bene sito in Salsomaggiore (PR), sono andati deserti;
- risulta presentata alla curatela offerta irrevocabile d'acquisto per il prezzo di Euro 90.000 in data 2 gennaio 2026 relativamente al bene infra descritto;

- il Giudice Delegato ha autorizzato esperimento di vendita attraverso procedure competitive ex art. 107 L.F., del bene infra descritto, utilizzando quale prezzo base d'asta il valore dell'offerta pervenuta pari ad Euro 90.000, con provvedimento del 20 aprile 2026, dopo parere favorevole del Comitato dei Creditori

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:

D

Piena proprietà di fabbricato (classificato catastalmente come unità collabenti) 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, insistente su area censita al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 20 di mq 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:

-- 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;

-- 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;

-- 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;

-- 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

- al piano seminterrato, da un grande spazio adibito all'accumulo/cernita della biancheria da lavare e da spedire e dai locali tecnici (attrezzatura, 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;

- 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);

-- 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 F/2, classe ---, consistenza ----, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. 17, piano: S1-T-1-2;

- **particella 20 sub. 4**, categoria F/2, 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.

Circa la presenza di convenzioni od obblighi di qualsiasi genere, inerenti quanto oggetto dei presenti beni, sulle prescrizioni ricavabili dagli attuali strumenti urbanistici vigenti, sugli oneri ed in generale sugli obblighi del soggetto aggiudicatario, sono state richieste informazioni al Comune di Salsomaggiore Terme, il quale ha comunicato che:

- I predetti beni sono inseriti nel PUA comunale urbanistico denominato "Area Bertanella ed ex Serre" e risultano destinate nel PUA predetto ai servizi generali, alla viabilità pubblica, a parcheggi pubblici ed al verde attrezzato; una parte delle opere di urbanizzazione previste nelle aree di proprietà ed in quelle extra-comparto (di proprietà comunale) risultano allo stato di fatto non ancora completate; in data 09.04.2021 è stato sottoscritto un accordo operativo fra i soggetti attuatori e l'Ente Comunale che prevede una riduzione delle opere di urbanizzazione connesse al fabbricato oggetto di vendita, in quanto una parte è stata messa a carico di altri soggetti aventi interessi nel comparto.
- Il Comune di Salsomaggiore Terme avendo adottato, ma non ancora approvato, il PUG (Piano Urbanistico Generale), è in regime di salvaguardia ai sensi del combinato disposto degli articoli 27 e 46 della LR 24/2017.
- Stante la legge urbanistica, LUR 24/2017, si segnala che solo mediante accordi operativi di cui all'art. 38, aventi valore di strumento urbanistico attuativo, è possibile attuare quelle parti di territorio classificate dal PSC (in assenza di PUG) come suscettibili di trasformazione organica e soggetti a POC dalla legislazione previgente.

OBBLIGHI dell'aggiudicatario: Il soggetto aggiudicatario, in adempimento degli obblighi derivanti dalle convenzioni, dovrà a propria cura e spese:

- procedere al frazionamento di un'area di mq 196 da ricavare dal mappale 20, che andrà ceduta, a titolo gratuito, al Comune di Salsomaggiore Terme; gli oneri connessi alla cessione a titolo gratuito al Comune di Salsomaggiore Terme dovranno essere oggetto di accordo fra cedente e cessionario;
- procedere al completamento delle opere di urbanizzazione definite in convenzione, anche mediante l'eventuale stipula di apposita convenzione, nonché al pagamento dei relativi oneri.

Resta fermo che tutte le informazioni potranno essere richieste all'ufficio competente del predetto Comune.

II)

Piena proprietà di unità immobiliari (aree urbane della superficie catastale di 5998 mq) e di una cabina elettrica insistente su area della superficie catastale di 22 mq, **da cedere a titolo gratuito al Comune di Salsomaggiore Terme** in adempimento di convenzioni urbanistiche, meglio infra descritte, e in base agli strumenti urbanistici vigenti e precisamente:

- a) Cabina elettrica, insistente
- b) Aree urbane

Gli oneri connessi alla cessione a titolo gratuito al Comune di Salsomaggiore Terme dovranno essere oggetto di accordo fra cedente e cessionario.

Gli immobili risultano censiti al **Catasto Fabbricati e Terreni** del Comune di **Salsomaggiore Terme (PR)**, come segue:

- relativamente a quanto sopra descritto alla lettera a):

*** Foglio 23:**

- **particella 1200**, categoria: D1, classe ---, consistenza ---, superficie catastale ---, rendita Euro 41, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto, piano: T, insistente su area censita al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1200, centiare 22;

- relativamente a quanto sopra descritto alla lettera b):

*** Foglio 23:**

- **particella 1205**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 28 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1205;

- **particella 1206**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 660 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1206;

- **particella 1214**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 775 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1214;

- **particella 1309**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 390 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1309;

- **particella 1310**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 380 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1310;

- **particella 1312**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 635 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1312;

- **particella 1313**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 20 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1313;

- **particella 1314**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 10 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1314;

- **particella 1315**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 1.100 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1315;

- **particella 1316**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 190 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1316;

- **particella 1317**, categoria: F/1, classe ---, consistenza 1.810 mq, superficie catastale ---, rendita Euro ----, indirizzo catastale: via Salvo D'Acquisto n. SNC, piano: T, con perfetta corrispondenza al Catasto Terreni al foglio 23 mappale 1317.

La descrizione fa riferimento alla situazione attuale.

Confini: 1184, 1217, 1202, 1307, 1308, via del Lavoro, 1203, 1201, 1311, 347, 298, 295, 292, 301.
Stato di occupazione: Gli immobili risultano liberi e non occupati da terzi.

In riferimento agli immobili di cui ai punti I) e II) si segnala quanto segue.

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, gli 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: 619297074.535161912.1362665829399liaspec01@legalmail.it
619294834.902128348.1362665695759liaspec02@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) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni prescritte".

Il co. 5 prevede che si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise

- eventuali servitù che si renderanno necessarie tra il terreno di cui al punto I e le aree di cui al punto II.

Prezzo: Euro 90.000,00, comprensivo dei beni di cui al punto II da cedere a titolo gratuito al Comune di Salsomaggiore Terme.

Oltre imposte, come per legge.

Si precisa che saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori al valore sopra indicato.

Gli immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla vigente normativa in materia edilizia e come meglio descritti nella perizia estimativa depositata nei termini dall' Ing. Roberto Skabic, relazione di stima allegata agli atti, che forma parte integrante del presente bando.

Per visionare gli immobili previo appuntamento, contattare il dott. Giorgio Visconti via G. Verdi n. 46/A 29121 Piacenza - PEC: f6.2016piacenza@pecfallimenti.it email: giorgio.visconti@viscontipartners.it - Tel: 0523/321015

La cessione del Lotto rinveniente dal presente fallimento avverrà secondo la seguente procedura:

1) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

a) La vendita avverrà a cura del Notaio dott. Carlo Brunetti, mediante la presentazione di offerte irrevocabili in busta chiusa presso il suo studio indicato al successivo punto 2.

In caso di aggiudicazione, l'immobile dovrà, se del caso, essere reso conforme circa l'intestazione catastale e la planimetria depositata in catasto; l'immobile inoltre dovrà essere dotato, ove necessario, dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica.

b) Chi risulterà aggiudicatario definitivo, come indicato al successivo punto 3, dovrà versare il saldo del prezzo e di ogni altro onere inerente e presentarsi presso lo studio del Notaio Dott. Carlo Brunetti, per la stipula dell'atto di vendita.

c) Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene ex art. 108 co. 2 Legge Fallimentare.

d) Si precisa che il Giudice Delegato può in ogni momento sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita ai sensi dell'art. 108 co. 1 Legge Fallimentare, ove ne ricorrano le condizioni ivi previste.

e) **Tutte le spese e gli oneri connessi alla vendita del fabbricato e delle aree sopra descritte ai punti I e II), comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di imposta di registro o IVA calcolate a norma di legge, trascrizioni, voltura catastale, oneri fiscali, onorari notarili, saranno a carico dell'aggiudicatario/parte acquirente.** In caso di variazione di aliquota o di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è onere dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nella misura e con le modalità che saranno vigenti al trasferimento della proprietà, senza responsabilità per la procedura e senza diritto alla risoluzione della vendita.

f) **Le spese per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli gravanti sulle unità immobiliari ordinate dal Giudice Delegato con decreto ai sensi dell'art. 108 co. 2 Legge Fallimentare (iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti ed ogni altro vincolo o formalità pregiudizievole) saranno poste a carico dell'aggiudicatario.**

g) Le spese per adeguare le difformità urbanistiche alle prescrizioni di legge e le spese ed oneri per regolarizzazione e frazionamento catastale, spese per adempimenti inerenti e conseguenti, sono poste a carico della parte acquirente, in quanto già scorporate dal prezzo di vendita.

Le spese per l'eventuale predisposizione dell'attestato di prestazione energetica e del certificato di destinazione urbanistica saranno a carico dell'aggiudicatario.

h) La vendita avviene al prezzo base indicato e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità 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, eccezion fatta per il soggetto che ha già fatto pervenire alla Curatela Fallimentare la proposta irrevocabile d'acquisto utilizzata quale base per la presente asta, 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

b) Il giorno **12 GIUGNO 2026, alle ore 12**, presso lo studio del Notaio Carlo Brunetti, si provvederà all'apertura delle buste alla presenza degli offerenti e di tutti gli interessati che vorranno presenziare, all'esame delle proposte d'acquisto e all'eventuale gara, procedendo secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine stabilito, quelle inferiori al prezzo stabilito nel bando e quelle non accompagnate da cauzione nella misura sopra indicata;
- qualora non siano presentate altre offerte d'acquisto rispetto a quella indicata in premessa già pervenuta relativamente al Lotto 12, pari o superiori a prezzo stabilito nel bando, l'offerta irrevocabile riguardante al Lotto 12 di cui in premessa sarà senz'altro accolta e quindi si procederà all'aggiudicazione, dichiarando aggiudicatario il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto per il Lotto 12 di cui in premessa, ovvero il soggetto dallo stesso nominato;
- qualora siano presentate più offerte valide oltre a quella già summenzionata, si procederà immediatamente a gara dinnanzi al Notaio, alla quale dovrà partecipare anche il soggetto che ha presentato l'offerta irrevocabile di acquisto, di cui in premessa, sulla base dell'offerta più alta mediante offerte in aumento da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente, **con rilancio minimo obbligatorio di Euro 1.000,00**. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente (soggetto che ha effettuato il rilancio più alto).

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, sospensivamente condizionato in considerazione dei vincoli sopra indicati (cfr. Servitù, limitazioni d'uso e vincoli) 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 (compresi www.asteimmobili.it e www.portaleaste.com.) e 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, 23 aprile 2026

Il Notaio delegato
Dott. Carlo Brunetti

