

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

28/06/2023

**ISTANZA N. 010**  
**28/06/2023**

Descrizione: **Integrazione Programma di liquidazione**

Procedura: **Al.I.Gest S.n.c. di Craviari Afro e Ceriati  
Daniela e dei Soci Afro Craviari e Daniela  
Ceriati 39/2022 Nr**

Tipologia Procedura: **Fallimento**

Giudice Delegato: **Dott. Enrico Vernizzi**

Curatore: **Dott.ssa Derna Cardone**

Comitato creditori: **Non costituito**

Istituto Vendite Giudiziarie  
Parma

I.V.G.

DI PARMA



**TRIBUNALE DI PARMA**  
**Sezione Fallimentare**

Fallimento **AL.I.GEST - S.N.C. DI CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA** e dei  
soci personalmente **CRAVIARI AFRO E CERIATI DANIELA**

**N. 39 anno 2022**

Giudice Delegato **Dott. Enrico Vernizzi**  
Curatore: **Dott.ssa Derna Cardone**

**INTEGRAZIONE AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE**

La sottoscritta Dott.ssa Derna Cardone, Curatore del Fallimento in epigrafe, premette:

- come esposto nel Programma di Liquidazione approvato dalla S.V. Ill.ma in data 26.11.2022, la Procedura è risultata proprietaria di diversi immobili e terreni siti nel Comune di Salsomaggiore Terme (PR);
- l'Architetto Giuseppe Zappia, nominato perito della Procedura, ha depositato in data 18.06.2023, presso la Cancelleria Fallimentare, la perizia dei beni immobili suddividendola in n. 6 distinti LOTTI e determinando per ognuno consistenza ed valore di vendita;
- il LOTTO 1/6 risulta di piena proprietà della società AL.I.GEST SNC (rif. MASSA 01);
- i LOTTI 2/6, 3/6, 4/6, 5/6, 6/6 sono di comproprietà della socia CERIATI DANIELA, fallita personalmente (rif. MASSA 03).

Il Curatore, per la liquidazione dei beni immobili, intende seguire le modalità di seguito dettagliate.

**STIMA E PREZZO BASE**

Gli immobili saranno posti in vendita nella consistenza e negli accorpamenti indicati nella perizia redatta dall'Architetto Giuseppe Zappia:

- LOTTO 1/6** (Proprietà 1/1 di A.LI.GEST SNC), prezzo base per le offerte **Euro 69.449,49;**
- LOTTO 2/6** (Proprietà 1/6 CERIATI DANIELA), prezzo base per le offerte **Euro 7.438,84;**
- LOTTO 3/6** (Proprietà 1/4 CERIATI DANIELA), prezzo base per le offerte **Euro 20.498,52;**
- LOTTO 4/6** (Proprietà 1/4 CERIATI DANIELA), prezzo base per le offerte **Euro 24.506,20;**
- LOTTO 5/6** (Proprietà 1/4 CERIATI DANIELA), prezzo base per le offerte **Euro 7.928,70;**
- LOTTO 6/6** (Proprietà 1/4 CERIATI DANIELA), prezzo base per le offerte **Euro 11.717,30.**



## PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE, CESSIONE E SPESE

L'individuazione dell'acquirente e la cessione dei beni immobili verrà svolta ricorrendo ad una procedura competitiva delegata all'Ufficio Notarile Associato, con sede in Parma – Strada Giuseppe Mazzini n. 2, qui di seguito descritta.

Il sistema della vendita sarà quello della "vendita competitiva" senza incanto e richiamo, laddove compatibili e ove non diversamente disciplinato dal presente capitolato, quanto previsto dagli artt. 570-575 c.p.c. e con la possibilità discrezionale per il Curatore di decidere, per la singola vendita, se utilizzare o escludere la disciplina delle vendite telematiche di cui all'art. 569 c.p.c. (da eseguirsi nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161-ter delle disposizioni per l'attuazione c.p.c.).

Il prezzo base di vendita è determinato dal valore della perizia e, successivamente, dal valore raggiunto dal bene per i ribassi operati a seguito dei tentativi di vendita precedentemente andati deserti, nonché dal valore di eventuali offerte irrevocabili che pervenissero al Curatore per un singolo bene o per più beni congiuntamente, previa valutazione di congruità da parte degli organi della Procedura.

Il Curatore potrà altresì mettere in vendita gli immobili unitariamente o suddivisi in lotti funzionali, secondo le indicazioni dell'Architetto Zappia o secondo le esigenze di miglior realizzo della Procedura nel caso pervengano offerte irrevocabili o manifestazioni d'interesse per l'acquisto di uno o più immobili congiuntamente, con contestuale riproporzionamento dei valori di perizia.

Nel caso pervengano offerte irrevocabili unitarie per i lotti che appartengano a soggetti o a Procedure diverse, il Curatore è autorizzato a farsi rilasciare le necessarie procure e a porre in vendita i predetti beni in accordo con i soggetti o i curatori/liquidatori di altre procedure, definendo l'imputazione di valore dei singoli beni o quote di beni spettanti a ciascun soggetto ed a ciascuna Procedura sulla base dei valori di perizia e delle dovute proporzioni secondo criteri matematici ed obiettivi.

Il Curatore potrà consentire offerte ribassate rispetto al prezzo base d'asta nella misura indicata al delegato (affinché possa essere inserita in ciascun bando di vendita) per importi inferiori sino ad un massimo del 25%.

Il termine per depositare offerte di acquisto è fissato alle ore 12.00 del giorno precedente all'adunanza di apertura delle buste e eventuale gara.

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

Ogni offerente personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato iscritto all'albo) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà formulare un'offerta, da depositare presso i locali dell'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO, in una busta chiusa (compilata secondo il fac-simile) 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);



- **assegno circolare** intestato a "Fallimento AL.I.GEST SNC" della somma almeno pari almeno 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**; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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, dovrà essere prodotto (all'udienza) **certificato della C.C.I.A.A.** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza e, in caso sia necessario ai fini della dimostrazione della sussistenza di detti poteri, **il verbale dell'assemblea ordinaria o del CDA** con cui vengano 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'offerente dovrà indicare altresì il tempo e modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

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.

Le offerte in aumento non potranno essere inferiori 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, dedotta la cauzione già depositata in sede di offerta, dovrà essere versato tra i 60 ed i 120 giorni dall'aggiudicazione 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.

I termini per effettuare il saldo prezzo restano sospesi dal 1° al 31 agosto.

Il trasferimento dei beni potrà avvenire tanto con decreto del Giudice Delegato ai fallimenti che con atto notarile secondo quanto indicato dal Curatore al delegato per ciascun lotto nel singolo bando di vendita ed in ragione della natura dei beni venduti.

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita al prezzo-base sopra stabilito, il Curatore determinerà un diverso prezzo-base in misura inferiore (sino ad un quarto) 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.

Ove a seguito di successivi tentativi di vendita, i beni rimanessero invenduti, il Curatore è autorizzato a procedere alla vendita a prezzo libero con indicazione del prezzo minimo al di sotto del quale la Procedura si riserva di approvare l'aggiudicazione, tanto all'esito di gara quanto di unica offerta, nonché con eventuale indicazione del prezzo al di sotto del quale non



verranno comunque ritenute valide le offerte. Nello specifico il Curatore è autorizzato a procedere a prezzo libero:

- per il LOTTO 1/6, successivamente a n.3 tentativi di vendita infruttuosi;
- per i LOTTI 2/6, 3/6, 4/6, 5/6, 6/6, successivamente a n. 2 tentativi di vendita infruttuosi (per tali lotti, infatti, le spese di pubblicità e vendita preventivate risulterebbero sproporzionate ai ricavi attesi dalle aggiudicazioni, trattandosi di frazioni di fabbricati e di terreni posseduti dalla socia CERIATI DANIELA, in comproprietà con altri soggetti).

Tutte le spese inerenti la vendita (escluse quelle relative alla cancellazione dei gravami che resteranno a carico della procedura fallimentare) 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.

### **PUBBLICITA'**

Almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte sarà data pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, sul sito Internet [www.ivgparma.it.com](http://www.ivgparma.it.com) nonché ove ritenuto, sul portale dei fallimenti [www.fallimentiparma.com](http://www.fallimentiparma.com), oppure su altri siti individuati dal Curatore in ragione dell'ambito locale o nazionale in cui risulti più opportuno pubblicizzare la vendita, del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia.

### **ATTIVITA' DELEGATE ALL'UFFICIO NOTARILE ASSOCIATO E ALL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**

All'Ufficio Notarile Associato di Parma e per esso ai singoli notai incaricati 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, con applicazione delle relative tariffe (Allegato 1).

Il curatore specifica che, ad oggi, il Comitato Creditori non risulta costituito in attesa della verifica delle domande tardive di insinuazione allo Stato Passivo (che si terrà il prossimo 12 luglio 2023) e pertanto, a norma dell'art. 104-ter, c. 1 L. F.,

### **SOTTOPONE**

alla S.V. Ill.ma la presente integrazione al Programma di Liquidazione per l'approvazione.

Con osservanza.

Parma, 28 giugno 2023

Il Curatore  
Dott.ssa Derna Cardone

