

# TRIBUNALE DI CREMONA

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

Fallimento: [REDACTED], n. 53/2016

Sede in [REDACTED] (CR) - Via [REDACTED]

Codice Fiscale [REDACTED]

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Grasselli

Curatore Fallimentare: Dott. Claudio Galvani

\*\*\*\*\*

### Terzo Bando di vendita

Appezamento di terreno edificabile

sito in Camisano (CR) - Via Cantarana

Il sottoscritto Claudio Galvani, Curatore del Fallimento in epigrafe, richiamato il programma di liquidazione che, in mancanza del Comitato dei Creditori, è stato approvato e autorizzato dal Giudice Delegato

Premesso

- che a norma dell'art.87 L.F. ha proceduto al deposito dell'inventario in data 23 novembre 2016;
- che il comitato dei creditori non è costituito;
- che dell'inventario fa parte un terreno nel Comune di Camisano (CR) in Via Cantarana;
- che il Geom. [REDACTED], tecnico nominato dal Tribunale di Cremona all'interno della procedura di Esecuzione Immobiliare n.231/2014, ha valutato l'immobile attribuendo il seguente valore:

- **Lotto n.1**, Terreno edificabile, €. 420.000,00;

- che il G.D. ha approvato e autorizzato il programma di liquidazione e quindi autorizzato la vendita competitiva, tramite asta, alle condizioni previste;
- che in data 6 maggio 2019 è andata deserta la prima asta competitiva;
- che in data 10 gennaio 2020 è andata deserta la seconda asta competitiva;
- che la terza asta competitiva, fissata per il giorno 19 maggio 2020 non si è tenuta perché sospesa dai provvedimenti del Tribunale di Cremona causa Covid-19,

Tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore, a norma dell'art.107 L.F. propone la cessione dell'immobile sotto identificato in base alle seguenti modalità.

#### **1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è ubicato in Comune di Camisano (CR), in Via Cantarana. Detto immobile è identificato secondo le attuali risultanze dei registri catastali nel seguente modo:

- **LOTTO N.1 – Terreno edificabile**

Comune di Camisano (CR) - Via Cantarana

Foglio 5, mappale 768, Via Cantarana, area urbana, mq.765;

Foglio 5, mappale 806, Via Cantarana, area urbana, mq.883;

Foglio 5, mappale 807, Via Cantarana, area urbana, mq.1.285;

Foglio 5, mappale 776, Via Cantarana, area urbana, mq.50;

Foglio 5, mappale 800, Via Cantarana, area urbana, mq.50;  
Foglio 5, mappale 796, Via Cantarana, area urbana, mq.710;  
Foglio 5, mappale 797, Via Cantarana, area urbana, mq.250;  
Foglio 5, mappale 808, Via Cantarana, area urbana, mq.30;  
Foglio 5, mappale 809, Via Cantarana, area urbana, mq.795;  
Foglio 5, mappale 812, Via Cantarana, area urbana, mq.665;  
Foglio 5, mappale 813, Via Cantarana, area urbana, mq.465;  
Foglio 5, mappale 814, Via Cantarana, area urbana, mq.10;  
Coerenze in unico corpo in contorno mappali 772, 771, 778, 810, 811, 815, 816, 817, 561, 562, 307, via Cantarana, mappali 721, 761 e per chiudere ancora mappale 772.

Per una migliore identificazione dell'immobile e per la valutazione dello stato edificatorio si rimanda alla perizia del Geom. [REDACTED] che qui viene richiamata in toto.

## 2) PROVENIENZA

L'immobile è di proprietà della società [REDACTED] Srl in Fallimento in forza dei seguenti atti:

- Compravendita in data 17 gennaio 2005 n.2363/514 di repertorio del Notaio [REDACTED] di Crema, registrato a Crema il 22 gennaio 2005 al n.201 serie 1T e trascritto a Bergamo il 26 gennaio 2005 ai nn.3750/2528;
- Compravendita in data 2 marzo 2006 n.5208/1459 di repertorio del Notaio [REDACTED] di Crema, registrato a Crema il 10 marzo 2006 al n.1120 serie 1T e trascritto a Bergamo il 16 marzo 2006 ai nn.15321/8712.

## 3) GRAVAMI

I terreni su cui sono stati edificati gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 26 gennaio 2005 ai nn.3751/938;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 4 marzo 2009 ai nn.11324/1939;
- Ipoteca volontaria iscritta a Bergamo il 1° ottobre 2010 ai nn.50925/10077;

- Pignoramento trascritto a Bergamo il 6 agosto 2015 ai nn.32970/22840, già ordinato di cancellazione con provvedimento del Tribunale di Cremona in data 14 settembre 2016 RGE 225/2015, che non risulta tuttavia annotato;
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Bergamo l'8 novembre 2016 ai nn. 49448/32869.

Gli immobili in oggetto risultano altresì interessati dalle convenzioni edilizie per Piano di Recupero, trascritte a favore del Comune di Camisano (CR), stipulate con i seguenti atti:

- Atto in data 13 maggio 2003 n.48113/8467 di rep. del Notaio [REDACTED], trascritto a Bergamo il 29 maggio 2003 ai nn.27847/17542;
- Atto in data 5 novembre 2004 n.101098/24845 di rep. del Notaio [REDACTED], trascritto il 16 novembre 2004 ai nn.61902/41065;
- Atto in data 31 gennaio 2006 n.4943/1382 di rep. del Notaio [REDACTED], trascritto il 14 febbraio 2006 ai nn.8410/4990;
- Atto in data 14 giugno 2010 n.11137/4685 di rep. del Notaio [REDACTED], trascritto l'8 luglio 2010 ai nn.37816/21329.

Si segnala che in dette convenzioni sono contenuti vari obblighi, impegnativi per i sottoscrittori e loro aventi causa, tra cui:

- La realizzazione del piano di recupero;
- La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- L'obbligo di cedere al Comune di Camisano alcune aree (ulteriori rispetto a quelle già cedute con la stipula della suddetta convenzione in data 14 giugno 2010 n.11137/4685 di rep. del Notaio Antonella Ferrigno), tuttavia non catastalmente identificate.

Poiché non è dato sapere se i suddetti obblighi siano stati interamente adempiuti, ovvero, in caso contrario, se siano o meno ancora attuali e soprattutto se e quali siano le aree ancora da cedere al Comune, si rende necessario da parte dell'acquirente, un accertamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano, con un tecnico specializzato.

Si precisa infine che nell'atto di compravendita in data 17 gennaio 2005 n.2363/514 di repertorio del Notaio [REDACTED] di Crema, sopra citato, nonché in alcuni atti di provenienza dei danti causa della società in oggetto, risultano indicate servitù che non risultano tuttavia essere trascritte autonomamente.

#### 4) **CONDIZIONI DI VENDITA - GIORNO E ORA TERZO ESPERIMENTO**

La vendita al terzo esperimento avrà luogo il giorno 11 dicembre 2020, dalle ore 15,00 presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Claudio Galvani in Crema via Marazzi 7 – numero di telefono 0373 259488 – numero di fax 0373 253884 – indirizzo mail studioclaudiogalvani@gmail.com – indirizzo mail PEC: studio.galvani@odcec.legalmail.it - indirizzo mail della procedura: [f53.2016cremona@pecfallimenti.it](mailto:f53.2016cremona@pecfallimenti.it).

#### **PREZZO BASE**

Il prezzo base del lotto è fissato sulla scorta della perizia formulata dal geom. [REDACTED] di €420.000,00 ridotta del 20% in sede di prima asta e di un ulteriore 20% come da programma di liquidazione approvato

<b><u>LOTTO</u></b>	<b><u>IMMOBILE</u></b>	<b><u>PREZZO BASE</u></b>
<b>LOTTO N.1</b>	Terreno edificabile	<b>Euro 268.800,00</b>

Il prezzo base suindicato è da considerarsi oltre IVA di legge se dovuta, imposte e tasse inerenti e conseguenti.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant'altro saranno a carico dell'aggiudicatario.

Si sottolinea quanto precisato nel capitolo Gravami e cioè che l'eventuale acquirente dovrà, con il Comune di Camisano, prendere atto, e farsi carico, dello stato di fatto delle convenzioni edilizie per piano di recupero e eventuali cessioni di aree.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, 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. Si precisa a tal proposito che:

- la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

In sintesi, l'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'immobile.

### OFFERTE D' ACQUISTO

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili ai sensi dell'art.1329 c.c., da redigersi esclusivamente in lingua italiana. Gli offerenti, entro le ore 18,00 del giorno 10 dicembre 2020, dovranno presentare di persona, in busta chiusa firmata sui lembi, presso lo studio del Curatore Fallimentare dott. Claudio Galvani, via Marazzi n.7, 26013 Crema (CR), una dichiarazione contenente i propri dati anagrafici e fiscali e l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad un quarto del prezzo base d'asta di

- ✓ €.268.800 (duecentosessantottomilaottocento/00) per il lotto n.1;

Alla domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Più precisamente l'offerta dovrà essere corredata, per le persone fisiche, da copia del documento di identità e del codice fiscale e vi dovrà essere indicato anche lo stato civile e il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge); per le società, dovrà essere corredata da visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione – se necessaria – nonché da documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico, l'indicazione dell'indirizzo mail PEC (obbligatorio per le società), l'indicazione di un numero di fax (obbligatorio per i privati, in assenza di PEC) e le coordinate bancarie IBAN per l'eventuale restituzione della cauzione. L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa.

E' possibile presentare un'offerta per sé o per persona o società da nominare; in questo caso, entro le ore 18,00 del terzo giorno successivo alla aggiudicazione, è necessario depositare, presso lo studio del Curatore Fallimentare, la dichiarazione di nomina della persona o della società per la quale l'offerta è stata fatta. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente.

Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura: "Offerta per acquisto Lotto N.1 sito in Camisano (CR) Fallimento 53/2016 Tribunale di Cremona Ex Crema – terzo Esperimento". Inoltre sulla busta verrà apposto, a cura del Curatore Fallimentare o suo incaricato, il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità e codice fiscale.

L'offerta dovrà essere corredata dal deposito di un assegno circolare non trasferibile, intestato a "██████████ Srl in Fallimento", recante un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di effettiva aggiudicazione del lotto). Si precisa che l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere già inserito nella busta chiusa d'offerta. La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario mediante bonifico su c/c bancario comunicato dall'offerente, il quale indicherà in offerta il proprio codice IBAN. La restituzione della cauzione potrebbe avvenire entro 60 giorni successivi al termine ultimo di pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario.

Le offerte dovranno essere presentate personalmente presso lo studio del Curatore in Via Marazzi 7, Crema (CR), dal lunedì al venerdì dalle ore 8,30 alle ore 12,30 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00. Non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il termine perentorio di scadenza o il luogo o con modalità diverse da quelle indicate.

#### APERTURA DELLE BUSTE

Le buste verranno aperte il giorno 11 dicembre 2020, alle ore 15,00, dal Curatore Fallimentare dott. Claudio Galvani, presso il suo studio di via Marazzi n.7, 26013 Crema (CR). Il Curatore redigerà apposito verbale.

#### GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso di presenza di una sola offerta, verificata la conformità al bando, il bene sarà immediatamente aggiudicato all'offerente. Se vi sono più offerte, il Curatore, nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita, inviterà gli offerenti ad una gara immediata sull'offerta più alta, con offerta minima di rilancio non inferiore ad

€ 10.000,00 (diecimila/00). Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, il bene è aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilanci, il bene verrà aggiudicato all'ultimo offerente. Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha depositato per primo l'offerta presso lo studio del Curatore. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Entro il giorno 12 dicembre 2020, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Cremona.

Qualora, entro le ore 18,00 del decimo giorno successivo al deposito, pervenisse al Curatore un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione, cauzionata per almeno il 20% del prezzo base, il Curatore potrà, nell'interesse della procedura, sospendere la vendita.

In caso di offerta migliorativa come sopra indicata, in data 23 dicembre 2020, alle ore 15,00 presso lo studio del Curatore in Crema Via Marazzi 7, tutti gli offerenti precedentemente ammessi e tutti i soggetti che hanno presentato offerte migliorative ammesse, saranno invitati ad effettuare una gara competitiva sull'offerta migliore ricevuta dalla procedura, con le modalità sopra indicate. Al termine di tale gara, verrà individuato l'aggiudicatario definitivo.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro 45 giorni dalla aggiudicazione, dovrà pagare al Curatore Fallimentare il prezzo di aggiudicazione, oltre IVA e tasse inerenti e conseguenti, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario intestato a "██████████ Srl in Fallimento".

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. La presentazione dell'offerta comporta



l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

#### CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli verrà effettuata dal notaio contestualmente all'atto di vendita.

#### ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Daniele Manera di Soresina (CR); come già indicato, le competenze dovute al Notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, sono a totale carico dell'aggiudicatario che in sede di atto provvederà al relativo pagamento.

#### PUBBLICITA', INFORMAZIONE E NOTIFICHE

Il presente bando di vendita viene reso obbligatoriamente pubblico mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (P.V.P. – <https://pvp.giustizia.it>), sui siti internet scelti dal curatore di volta in volta secondo modalità e costi e su [www.fallimenticrema.com](http://www.fallimenticrema.com) (sezione data room). Nei siti sopra indicati, verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la perizia valutativa. Infine il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità.

Il Curatore Fallimentare invierà inoltre copia dell'estratto di questo bando ai creditori ipotecari iscritti, tramite mail PEC.

#### DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando, potranno essere richiesti al Curatore Fallimentare tramite PEC mail all'indirizzo: [f53.2016cremona@pecfallimenti.it](mailto:f53.2016cremona@pecfallimenti.it) o al numero telefonico 0373 259488.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art.1336 codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura fallimentare e per i suoi organi alcun obbligo o

impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell'aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Si precisa che alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F..

Si precisa che l'acquisto dell'immobile è da intendersi effettuato come segue: "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sul bene acquistato successivamente all'aggiudicazione".

Sino al momento del perfezionamento della cessione, il fallimento si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti del fallimento o del Curatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo d'indennizzo.

Gli organi della procedura si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa sarà riconosciuto agli offerenti.

Crema, 20 ottobre 2020

Il Curatore