

# TRIBUNALE DI CREMONA ex CREMA

## SEZIONE FALLIMENTARE

\*\*\*\*\*

Fallimento:

n. 06/2010

\*\*\*\*\*

Giudice Delegato: Dott.ssa Stefania Grasselli

Curatore Fallimentare: Dott. Claudio Galvani

\*\*\*\*\*

## Secondo Bando di vendita

### Lotto 1

n.1 Appartamento al secondo piano

con cantina e box al piano terra

siti in Sergnano (CR)

Via Ugo Foscolo n.11 e n.9

Il sottoscritto Claudio Galvani, Curatore del Fallimento in epigrafe, richiamato il programma di liquidazione che, approvato dal Comitato dei Creditori in data 23 gennaio 2019, è stato autorizzato dal Giudice Delegato in data 22 febbraio 2019

Premesso

- che a norma dell'art.87 L.F. il precedente Curatore ha proceduto al deposito dell'inventario in data 3 maggio 2010;
- che dell'inventario fa parte e residua n.1 appartamento al piano secondo con cantina e box siti in Sergnano (CR) in Via Ugo Foscolo n.9-11;
- che detti immobili sono censiti al Catasto Fabbricati Cremona al Foglio 11, mappale 306 sub.9 e sub.2;
- che gli immobili sono occupati dal fallito senza contratto di locazione;
- che l'arch. [REDACTED], aveva periziato i beni attribuendo il seguente valore:
  - **Lotto n.1**, appartamento con cantina e box €. 175.000,00;
- che il G.D. ha autorizzato il programma di liquidazione e quindi autorizzato la vendita competitiva, tramite asta, alle condizioni previste;
- che in data 10 gennaio 2020 è andata deserta la prima asta competitiva.
- che la seconda asta competitiva, fissata per il 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**

Gli immobili sono ubicati in Comune di Sergnano (CR), in Via Ugo Foscolo ai n.9 e 11 e identificati negli atti informatizzati dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cremona nel seguente modo:

- **LOTTO N.1 – Appartamento con cantina e box**

Comune di Sergnano (CR) - Via Ugo Foscolo n.9 - 11

Appartamento - Foglio 11 mappale 306 sub.9, categoria A/2, secondo piano;

Box - Foglio 11 mappale 306 sub.2, categoria C/6, piano terra;

L'appartamento è di circa 107 mq. e risulta così composto: disimpegno, zona cottura aperta sul soggiorno, disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due ampi balconi, uno con accesso dalla cucina e dal soggiorno e uno che rende comunicanti le due camere da letto, oltre un piccolo balconcino a servizio del bagno.

Il box con annessa cantina è di mq.20 con pavimento in cemento e la cantina, comunicante con il box di circa mq.15.

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

## 2) PROVENIENZA

Gli immobili sono pervenuti al fallito tramite atto pubblico di compravendita stipulato davanti al Notaio [REDACTED] il 30.12.2003 repertorio n.229 raccolta n.86 e trascritto a Lodi il 03 gennaio 2004 al n.50

## 3) GRAVAMI

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 6 ottobre 2000 ai nn.15051/3605 a favore della [REDACTED];
- Ipoteca volontaria iscritta a Lodi il 3 gennaio 2004 ai nn.76/23 a favore della [REDACTED];
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Lodi il 12 marzo 2010 ai n.4147/1008 a favore della società [REDACTED];
- Ipoteca Giudiziale iscritta a Lodi il 30 marzo 2010 ai n.5270/1338 a favore del sig. [REDACTED];
- Sentenza Dichiarativa di Fallimento trascritta a Lodi il 10 giugno 2019 ai nn. 9840/6402.

## 4) CONDIZIONI DI VENDITA - GIORNO E ORA SECONDO ESPERIMENTO

La vendita al secondo esperimento avrà luogo il giorno 4 dicembre 2020, dalle ore 17,00 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: [f6.2010crema@pecfallimenti.it](mailto:f6.2010crema@pecfallimenti.it).

#### PREZZO BASE

Il prezzo base del lotto è fissato sulla scorta della perizia formulata [REDACTED] ridotta del 20% come da programma di liquidazione approvato e si riepiloga nella seguente tabella.

<u>LOTTO</u>	<u>IMMOBILE</u>	<u>PREZZO BASE</u>
<b>LOTTO N.1</b>	Appartamento con cantina e box	<b>Euro 140.000,00</b>

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

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

Si sottolinea il fatto che l'immobile è tutt'ora abitato.

L'unità immobiliare viene venduta 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, da redigersi esclusivamente in lingua italiana. Gli offerenti, entro le ore 18,00 del giorno 3 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 non dovrà essere inferiore al prezzo base di

✓ € 140.000,00 (centoquarantamilaeuro/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 Sergnano (CR) Fallimento 6/2010 Tribunale di Cremona Ex Crema - secondo 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 " [REDACTED] 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 dello 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 4 dicembre 2020, alle ore 17,00, 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 € 5.000,00 (cinquemila/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.



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: [f6.2010crema@pecfallimenti.it](mailto:f6.2010crema@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, 15 ottobre 2020

Il Curatore