

TRIBUNALE DI LODI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 58/2019

Sede in Fombio (LO), via Boccaserio n. 30

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Varesano

Curatore Fallimentare: dott. Alberto Valcarenghi

**BANDO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA DI UNA PORZIONE DELLO
STORICO TEATRO POLITEAMA FACENTE PARTE DI UN COMPLESSO
CONDOMINIALE IN CREMONA (CR), VIA BATTISTI N. 3**

QUARTO ESPERIMENTO

Il Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarengi, richiamata la sentenza di fallimento n. 58/2019, ed il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 01 aprile 2021 e l'autorizzazione del G.D. a procedere alla vendita rilasciata in data 16 novembre 2023,

PREMESSO

- che è stata inventariata una porzione del volume dello storico teatro Politeama in Cremona (CR), via Battisti n. 3;
- che agli atti della procedura è presente la relazione di stima dei beni immobili predisposta dal geom. Carlo Bocchi, che ha valutato il bene euro 384.000,00;
- che l'immobile è libero;
- che in data 21 dicembre 2023 è andato deserto il primo esperimento di vendita al prezzo base di euro 384.000,00;
- che in data 29 febbraio 2024 è andato deserto il secondo esperimento di vendita al prezzo base di euro 288.000,00;
- che in data 27 giugno 2024 è andato deserto il terzo esperimento di vendita al prezzo base di euro 216.000,00;
- che è prevista la possibilità di pubblicare un nuovo bando di vendita con un ribasso del prezzo base pari al 25%;
- che è opportuno procedere alla pubblicazione di un ulteriore bando di vendita, fissando il prezzo base ad euro 162.000,00;
- che il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori hanno autorizzato il sottoscritto Curatore ad effettuare il presente bando di vendita alle condizioni ivi indicate;

tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore

Visto l'art. 107 L.F., propone la cessione dei beni immobili sotto identificati come segue:

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'edificio posto nel centro storico di Cremona in adiacenza a Corso Campi e con accesso da via Battisti e da Via Arisi rappresenta un esempio notevole di architettura eclettica di fine ottocento.

Nei primi anni '90 il fabbricato è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione con frazionamento del volume originario e la realizzazione di abitazioni con locali accessori nell'area sovrastante il foyer e nell'area retrostante il palcoscenico.

Nella porzione corrispondente alla originaria sala ed alle gallerie superiori sono state realizzate da opere strutturali che però non sono state completate, lasciando l'unità immobiliare in uno stato "al grezzo" ovvero con assenza di impianti tecnologici e finiture.

Lo stato di conservazione vede una copiosa presenza di escrementi di volatili che hanno accesso dalla cupola superiore priva di opere di protezione.

Il bene è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona (CR) come segue:

- Foglio 85, Part. 170, Sub. 36, Cat. F/4.

COERENZE

Nord: Subalterni 507 – 37 -38 – Via Battisti;

Est: Subalterno 38 – mappale 172;

Sud: Via Arisi;

Ovest: Mappali 166 – 167 – 168.

GRAVAMI

Dall'analisi della documentazione reperita, si è accertato che i beni risultano gravati delle seguenti formalità, precisando che in sede d'atto il notaio provvederà alla verifica con apposita relazione:

- Trascrizione del 02/03/2020 – Reg. Part. 1935 Reg. Gen. 3090 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Rep. 60 del 29/11/2019 Sentenza dichiarativa di Fallimento.

Per una migliore individuazione degli immobili, si rimanda alla perizia del geom. Bocchi.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Trattandosi di una vendita coattiva conseguente ad una procedura concorsuale, il trasferimento degli immobili non è soggetto all'obbligo della dotazione di certificazione energetica (delibera Giunta Regionale numero X/3868 del 17 luglio 2015 – allegato punto 3 lettera b).

PER VISIONARE L'IMMOBILE

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento, inviando una mail PEC all'indirizzo f58.2019lodi@pecfallimenti.it - n. di telefono 0373/85884. **Si precisa che lo studio rimarrà chiuso dal 12/08/2024 al 30/08/2024.**

CONDIZIONI DI VENDITA GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo il **giorno 26 settembre 2024, alle ore 10:30, esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.fallcoaste.it**

PREZZO BASE

Il prezzo base globale è fissato in **€ 162.000,00**, imponibile IVA, in quanto la procedura intende optare per il regime IVA, precisando che in caso in cui l'acquirente sia un soggetto IVA, si applicherà il meccanismo del "reverse charge".

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

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, 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 e dei suoi organi qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dei beni immobili. Sarà a cura dell'aggiudicatario adeguare tutti gli impianti così come previsto dalla normativa vigente e le necessarie certificazioni alla data di costruzione esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità.

OFFERTE D'ACQUISTO

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili, da redigersi esclusivamente in lingua italiana.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

Gli offerenti dovranno presentare offerta, esclusivamente in via telematica, **entro le ore 12:00 del giorno 24 settembre 2024.**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:

http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Nella compilazione dell'offerta mediante il modulo ministeriale l'offerente dovrà effettuare una dichiarazione contenente i propri dati anagrafici e fiscali e l'indicazione del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base di **€ 162.000,00.**

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, nonché dichiarazione circa 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 e le coordinate bancarie IBAN utilizzate per il versamento della cauzione, che verranno utilizzate per l'eventuale restituzione della cauzione stessa.

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 all'aggiudicazione definitiva, è necessario inviare tramite PEC all'indirizzo della procedura f58.2019lodi@pecfallimenti.it, 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.

All'offerta dovrà essere allegata copia del bonifico 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), da versarsi sull'iban **IT 32 D 08794 20300 000000901489** intestato a **Fall. Impresa Contardi SRL in Liquidazione**.

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 avverrà successivamente al pagamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario: entro 15 giorni dal pagamento del saldo, il Curatore presenterà un'istanza al Giudice Delegato per l'autorizzazione alla restituzione della cauzione.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

Si precisa che il soggetto che ha presentato l'offerta cauzionata, per partecipare all'asta telematica, dovrà adempiere a tutte le indicazioni sopra riportate e, in caso di mancato passaggio della busta informatica dal Ministero al sito gestore della vendita, in assenza di altre offerte o in assenza di aggiudicazione per qualsivoglia motivo, perderà la cauzione versata.

Non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il termine perentorio di scadenza.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste verranno aperte **il giorno 26 settembre 2024 alle ore 10:30, dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarengi**, che utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso venga presentata una sola offerta conforme al presente bando di vendita, gli immobili saranno immediatamente aggiudicati all'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto, con offerta minima di rilancio non inferiore ad **€ 10.000,00**.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta più alta.

Nel caso invece di rilancio, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilanci, i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente.

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, i beni saranno aggiudicati all'offerente che ha depositato per primo l'offerta telematica.

Si precisa che eventuali rilanci, ai fini del prezzo di aggiudicazione, verranno ripartiti proporzionalmente tra i valori attribuiti ai beni immobili.

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.

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

Il verbale di aggiudicazione sarà redatto in sede di gara.

Entro il giorno 27 settembre 2024, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Lodi.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il sessantesimo giorno dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Curatore Fallimentare il prezzo di aggiudicazione oltre IVA, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario intestato al "**FALLIMENTO 58/2019 TRIBUNALE DI LODI**". Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura. In questo caso, risulterà aggiudicatario definitivo il soggetto che avrà effettuato l'offerta più alta tra i non aggiudicatari e gli verrà concesso un ulteriore termine di 60 giorni per saldare il pagamento.

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 indicato per la vendita dei beni immobili.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Giovanni Barbaglio di Crema; 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 COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 30 giorni prima il giorno della vendita. Inoltre, la vendita sarà pubblicizzata sul bollettino ufficiale delle aste e sui siti internet: www.fallcoaste.it www.fallimentilodi.com (sezione data room) e <https://fallimentoimpresacontardi.fallcoweb.it/index.php>. 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 insinuati 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: f58.2019lodi@pecfallimenti.it o al numero telefonico 0373/85884.

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 od 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 dei beni immobili 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 sui beni acquistati 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 di 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 verrà riconosciuto agli offerenti.

Crema, 18 luglio 2024

FALLIMENTO N.58/2019 LODI

IL CURATORE

dott. Alberto Valcarenghi



L'ASPIRANTE ACQUIRENTE
