

TRIBUNALE DI CREMONA

**Eredità Giacente “Barbisotti Michele” – Curatrice Avv. Clara Carletti  
R.G. Vol. 1789/2021**

**G.O.P.: Dott.ssa Debora Raffaglio  
Curatrice: Avv. Clara Carletti**

**REGOLAMENTO DI VENDITA  
II° Esperimento**

La scrivente Avv. Clara Carletti, Curatrice dell’Eredità Giacente “Barbisotti Michele”:  
vista l’autorizzazione ai sensi dell’art. 783 c.p.c rilasciata dal Tribunale di Cremona in data  
30/05/2024 che dispone la vendita dei beni immobili di compendio dell’Eredità Giacente  
attraverso l’Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona che, in qualità di Ausiliario della Curatrice,  
provvederà alla predisposizione della gara telematica sincrona mista mediante utilizzo della  
piattaforma Fallcoaste,

STABILISCE

con il presente regolamento di vendita le condizioni della vendita medesima, dalla  
partecipazione fino al trasferimento dei beni oggetto della vendita.

MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita dei beni immobili inventariati per l’Eredità Giacente si svolgerà con modalità  
telematica sincrona mista e **si terrà presso l’Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona – Via  
delle Industrie, 20 il giorno 20/02/2025 alle ore 15:30**

BENE IMMOBILE POSTO IN VENDITA

Nella predetta gara i lotti, i prezzi base e i rilanci minimi sono definiti come segue:

**LOTTO UNICO: Locale Commerciale in Cremona – Via Fabio Filzi 26 catastalmente identificato  
come segue**

**CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CREMONA**

Foglio 36, mappali n. 268 Sub. 35 graffato al n.271 Sub. 13

Categoria C1

Rendita € 2.740,06, Zona censuaria 2, Classe 3

Consistenza 81 m<sup>2</sup> Sup. catastale 88 m<sup>2</sup>, Sup. commerciale 103 m<sup>2</sup>

**PREZZO BASE: € 43.500,00**

**Rilancio minimo € 1.000,00**

Per una migliore individuazione dell'immobile in vendita, delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'ing. Alessandra Piccioni in data 13/02/2024

A tale perizia si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili e per la loro regolarità edilizia/urbanistica.

Per quanto riguarda la pubblicità, si specifica che la procedura di vendita competitiva sarà pubblicata:

- sul portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dove sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;
- sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (e sui siti ad esso collegati) mediante avviso sintetico, sito sul quale sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;
- sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- sul sito dell'Ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona <https://ivgcremona.it/>;
- sul sito gestore della vendita <http://ivgcremona.fallcoaste.it>

Le pubblicazioni dovranno avvenire almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita e saranno a cura dell'Ausiliario.

#### MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara si svolgerà nella modalità **telematica sincrona mista**, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi alla Curatrice presso l'indirizzo indicato nel presente avviso.

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara la Curatrice visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Prima dell'inizio della gara la Curatrice registrerà anche gli "offerenti tradizionali" presenti presso la sede dell'IVG di Cremona che parteciperanno alla gara fisicamente.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il log in alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

La Curatrice potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti 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 dalla Curatrice al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica.

**Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 120 secondi.**

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. Le medesime condizioni si applicano in caso di offerta trasmessa in modalità telematica.

All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara.

I partecipanti all'asta con la semplice iscrizione e/o partecipazione alla vendita si obbligano a non intraprendere alcuna azione risarcitoria, per qualsiasi motivo, nei confronti dell'Eredità Giacente e dei suoi Organi manlevando gli stessi da qualsiasi responsabilità sia relativa a vizi dei beni non riportati in perizia sia all'eventuale sospensione, revoca o annullamento della vendita medesima.

#### VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto intestato all'Eredità Giacente "Barbisotti Michele" avente IBAN IT35F0845411403000000181769.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome dell'Eredità Giacente e la data fissata per la gara.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale <http://ivgcremona.fallcoaste.it> previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (cd. digitale, da pagarsi su

<https://pst.giustizia.it/PST/it/homepage.page>); sul sito del Gestore è presente il comando “Iscriviti alla vendita” che consente la compilazione del modulo di presentazione dell’offerta.

L’utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l’invio di tutte le comunicazioni inerenti alla procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell’indirizzo e-mail.

L’offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore.

Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore **12:00** del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l’esame delle offerte. Sarà cura dell’offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine.

L’offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l’offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

#### PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA (OFFERENTE TRADIZIONALE)

L’offerente deve consegnare presso la sede dell’Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona sito in Cremona, Via delle Industrie 20 negli orari di apertura dell’ufficio, in busta chiusa anonima con indicazione del giorno della gara, la propria offerta entro le ore **12:00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per l’esame delle offerte e l’eventuale gara competitiva.

La busta dovrà contenere i seguenti documenti, pena invalidità dell’offerta:

1. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione, con relativo numero di CRO;
2. Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:
  - a) se l’offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell’offerente (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta). Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati

anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32 del 2015;
- d) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- e) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

3. fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

4. dichiarazione relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, consapevole che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di € 16,00 per la sua validità.

L'Ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, all'atto della ricezione delle buste, segnerà su ciascuna data e ora di ricezione firmando, poi le prenderà in custodia fino al momento di apertura delle stesse da parte della Curatrice.

In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

#### PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI FISCALI NELLA VENDITA

Il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul conto intestato all'Eredità Giacente, le cui coordinate saranno comunicate dalla Curatrice a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

In caso di mancato versamento entro il termine fissato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di

successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per il compenso dovuto all'Ausiliario Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona: detto compenso è stabilito nella misura del 2% (oltre IVA di legge), da calcolarsi sul prezzo di aggiudicazione.

L'importo sarà comunicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo per iscritto all'atto dell'aggiudicazione.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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, né potrà essere revocata per alcun motivo dall'aggiudicatario.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

#### PERFEZIONAMENTO DELLA VENDITA

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei Registri Immobiliari a spese dell'aggiudicatario.

Il Notaio rogante sarà scelto dalla Curatrice e le spese saranno a integrale carico dell'acquirente. L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile.

Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente.

Saranno a carico dell'acquirente altresì il compenso dell'Ausiliario nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre IVA, le spese condominiali relative all'anno in corso al momento dell'aggiudicazione e all'anno precedente, così come pure le spese per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica, ove richiesto.

#### CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della Curatela.

#### MODALITÀ DI VISIONE DELL'IMMOBILE

La Curatela assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita.

L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato all'Ausiliario, il quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, entro 15 giorni dalla richiesta da effettuarsi tramite il portale delle vendite pubbliche o a mezzo mail all'indirizzo [visite@ivgcremona.it](mailto:visite@ivgcremona.it), programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto.

La presente vendita non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Curatela, che si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la valutazione delle offerte ricevute.

Cremona, lì 10/12/2024

La Curatrice  
**Avv. Clara Carletti**