

**TRIBUNALE di CREMONA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento Fapes S.r.l. in liquidazione**  
**n. 20/2021 Tribunale di Cremona**

**Giudice Delegato: Dott. Giorgio Scarsato**  
**Curatore: Dott.ssa Oluwayemisi Rachael Oluwabunmi**

**PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA**

La sottoscritta dott.ssa Oluwayemisi Rachael Oluwabunmi, con studio in Cremona, via Ghisleri 22, pec [f20.2021cremona@pecfallimenti.it](mailto:f20.2021cremona@pecfallimenti.it), Curatore del Fallimento suindicato,

- vista la sentenza n. 20/2021 del giorno 25 febbraio 2021 con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe
- visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. autorizzato dal Giudice Delegato in data 27/08/2021, che prevede l'autorizzazione alla vendita del bene immobile di compendio del fallimento e dell'impianto fotovoltaico, davanti al curatore (offerta tradizionale) o attraverso gara telematica;

DISPONE

la vendita dei beni sottoindicati che si terrà il giorno **10/04/2025 alle ore 09:30**

**Modalità della vendita:** la vendita del bene immobile e dell'impianto fotovoltaico di compendio del Fallimento si svolgerà con modalità **telematica sincrona mista** mediante utilizzo della piattaforma Fallcoaste e si terrà presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG) – via delle Industrie 20, Cremona.

**Beni posti in vendita:** nella predetta gara i lotti, i prezzi base e i rilanci minimi saranno definiti come segue:

**LOTTO UNICO:**

Il Lotto Unico sarà così composto:

- Trattasi di due tipologie di capannoni ad uso industriale collegati tra loro con area pertinenziale e parcheggi, ubicati in zona di semiperiferia di sviluppo industriale di Sergnano con affaccio sulla S.S.591 per Bergamo

Dati Catastali:

Foglio 7, particella 107 sub. 501, Cat. D/7, rendita € 40.602,00

**Valore di stima: € 2.004.020,00**

Per una migliore individuazione degli immobili in vendita e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'Ing. Walter Arcari in data 27/05/2021. A tale perizia di stima 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.

- Impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica installato sulla copertura dell'edificio industriale, costituito da 756 pannelli marca BP Solar BP3225T, per una potenza totale di 170,10 KWp, il tutto come meglio descritto nella relazione di stima del curatore depositata agli atti della procedura.

**Valore di stima: € 233.994,00**

**PREZZO BASE LOTTO UNICO: € 2.238.014,00**

**Rilancio minimo: € 20.000,00**

Per quanto riguarda la pubblicità si specifica che la procedura di vendita competitiva ex art. 107 comma 1 L. Fall. sarà pubblicata:

1. sul portale delle Vendite Pubbliche, [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), dove sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;
2. 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;
3. sul sito di gara [www.ivgcremona.fallcoaste.it/](http://www.ivgcremona.fallcoaste.it/);
4. sui siti <https://ivgcremona.it>, [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it);
5. almeno una volta su quotidiano locale "La Provincia di Cremona" nei 45 giorni prima della data fissata per la vendita.

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

**Presentazione delle offerte in modalità cartacea** (offerente tradizionale): l'offerente deve consegnare presso lo studio del curatore (in alternativa le buste possono essere consegnate presso l'IVG di Cremona), in busta chiusa anonima con indicazione del giorno della gara e 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, ovvero assegno circolare NT intestato a: "Fallimento Fapes s.r.l.";

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. (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). 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, partita iva, l'indirizzo pec al quale si elegge domicilio per ogni comunicazione, recapito telefonico; cognome, nome, luogo di nascita, codice fiscale e domicilio del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta; dovrà essere allegata una visura camerale dalla quale risultino i soggetti legittimati ad agire per l'offerente, unitamente a valida documentazione che ne comprovi i poteri o legittimazione (procura speciale o certificato camerale), copia del documento d'identità e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta.

c) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo base indicato nel presente 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 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

3) 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;

4) copia del presente avviso siglata in ogni sua pagina e sottoscritta in originale in calce per esteso dal soggetto offerente o dal legale rappresentante dell'interessato ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità. All'atto della ricezione, su ciascuna delle buste, verranno segnati la data e l'ora di ricezione e verranno prese in custodia fino al momento di apertura delle stesse. 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.

**Presentazione delle offerte in modalità telematica** (offerente telematico): le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale di gara <http://ivgcremona.fallcoaste.it> previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione dell'unico lotto in vendita e versamento anticipato della cauzione e del bollo (Regolamento di Vendita pst.giustizia.it). Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo di presentazione dell'offerta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (dove è consultabile il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica). 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 portale del Gestore della Vendita Telematica. 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 la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale deposito offerta PVP" entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. 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 di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. 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.

**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 al Fallimento acceso presso Banca Crédit Agricole – IBAN IT64 N 06230 11419 000044209057. Il bonifico dovrà contenere la causale: "Versamento Cauzione". La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

**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 al Curatore. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara, il Curatore 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 il Curatore 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. Il Curatore 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 dal Curatore 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.

Il Curatore potrà sospendere la vendita ove pervenga, ai sensi dell'art. 107 comma 4 L. Fall., un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto. L'aggiudicazione sarà definitiva una volta trascorso, senza esito, il termine di 10 giorni e salvo quanto previsto dall'art. 108 comma 1 L.F. 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 della procedura e degli Organi della procedura 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.

**Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita:** il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul precitato conto intestato al Fallimento presso Banca Crédit Agricole – IBAN IT64 N 06230 11419 000044209057.

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 oneri fiscali e altre spese e commissioni di vendita dovute all'IVG di Cremona nella misura del 2% (oltre iva di

legge sulla commissione). L'importo sarà comunicato direttamente all'aggiudicatario dall'IVG di Cremona a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. L'aggiudicatario dovrà altresì precisare eventuali richieste di agevolazioni fiscali che dovrà poi documentare adeguatamente, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

**Condizioni della vendita:** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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, 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 dell'immobile e dell'impianto fotovoltaico. La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

Relativamente all'impianto fotovoltaico, successivamente al passaggio di proprietà, sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla volturazione/subentro nelle convenzioni con il GSE; con la partecipazione al procedimento competitivo, l'aggiudicatario esclude qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo nei confronti della procedura e dei suoi organi in caso di ritardi o difficoltà nel passaggio delle convenzioni, con espressa rinuncia a qualsiasi richiesta di risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile oggetto della vendita è attualmente locato ad impresa manifatturiera, terza rispetto alla procedura concorsuale, proprietaria dell'azienda e dei mezzi di produzione (macchinari industriali, attrezzature, beni mobili, arredi, accessori ed altre immobilizzazioni) ubicati nell'immobile, ad eccezione dell'impianto fotovoltaico ed inverter collegati. In considerazione della finalità liquidatoria della procedura e di mera amministrazione processuale del bene immobile, fino alla data della vendita fallimentare, è stata pattuita una durata del contratto di locazione di 12 mesi, tacitamente rinnovabili di anno in anno, in caso di mancata disdetta delle parti. E' altresì stato pattuito l'impegno del conduttore alla liberazione dell'immobile all'aggiudicazione dello stesso, da parte di un soggetto terzo, entro 6 mesi dalla data di aggiudicazione.

**Perfezionamento della vendita:** la proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per Iva, se dovuta, imposta di registro, ipotecaria e catastale, calcolate a norma di legge; le spese per la trascrizione del titolo nei registri immobiliari e cancellazione delle formalità pregiudizievoli saranno a totale carico dell'aggiudicatario. Il Notaio rogante sarà scelto dal Curatore e le spese saranno a integrale carico dell'acquirente. Saranno a carico dell'acquirente altresì il compenso dovuto all'IVG di Cremona nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva.

Relativamente all'impianto fotovoltaico, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere alla procedura le somme ad essa spettanti relative alle convenzioni con Gestore Servizi Energetici – GSE (Scambio sul Posto e Conto Energia) che eventualmente saranno liquidabili successivamente al trasferimento

della proprietà, ma aventi competenza anteriore agli effetti traslativi. La procedura corrisponderà all'aggiudicatario le somme derivanti dalle convenzioni che matureranno, successivamente al trasferimento della proprietà, nelle more del formale subentro nelle convenzioni con GSE.

**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 e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario da regularsi contestualmente all'atto notarile a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto della procedura, previo ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari emesso dal Giudice Delegato, ex art. 108 comma 2 L. Fall.

**Modalità di visione dell'immobile:** la procedura fallimentare 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'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, 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 il Fallimento, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Cremona, 10/02/2025

*Il Curatore*

*(dr.ssa Oluwayemisi Rachael Oluwabunmi)*

