

TRIBUNALE DI CREMONA

FALLIMENTO N. 48/2014

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. **Paolo Stella Monfredini**, curatore del fallimento in epigrafe

VISTO

quanto indicato nel Programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 19/1/2016 e depositato in data 21/1/2016 e successivamente modificato in data 7/8/2018, il quale dispone che la vendita degli immobili di proprietà della procedura sia effettuata dal curatore ai sensi dell'art. 107, comma 1 della Legge Fallimentare,

CONSIDERATO

- che in data 2 febbraio 2024 è pervenuta al Curatore proposta irrevocabile di acquisto della quota del 50% dell'immobile di seguito descritto per un valore pari a euro 15.000,00 oltre l'accollo del 50% dell'importo residuo del mutuo gravante sull'immobile medesimo con cauzione già versata pari ad euro 1.500,00;
- che il curatore ha ottenuto l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato a procedere ad un tentativo di vendita competitivo avente come base d'asta l'importo offerto;

DESCRIZIONE IMMOBILI

Trattasi di quota del 50% dell'immobile sito a Credera Rubbiano (CR) in Via Campagna n. 5/B, contraddistinto nel NCEU di detto Comune al Foglio 4, Mapp. 458, sub. 501, F. 4, Mapp. 458, Sub. 502, F. 4, Mapp. 458, sub. 503.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE E COERENZE

Comune di Credera Rubbiano – Provincia di Cremona

- *Fg. 4, Mapp. 458, sub. 501, Via Campagna, P. T-1, Cat. A/2, Cl. 3, Vani 5,5, RCE 369,27;*
- *Fg. 4, Mapp. 458, sub. 503, Via Campagna, P. T, Cat. C/6, Cl. 2, mq 40, RCE 61,97;*
- *Fg. 4, Mapp. 458, sub 502, Via Campagna, P.T, Cat. C/1, Cl. 1, mq 73, RCE 576,83.*

DESCRIZIONE IMMOBILE

In Comune di Credera Rubbiano (CR), sulla Via Lottizzazione Nuovo Borgo n.m., villa bifamiliare ai piani terra e primo, composta al piano terra da vano box, portico, atrio e scala d'accesso al piano primo; al piano primo soggiorno con angolo cucina, disimpegno, bagno, due camere, ripostiglio, due balconi, vano scala; altra unità immobiliare ad uso commerciale posta al piano terra e composta da ripostiglio, negozio, anti bagno e due bagni; il tutto con annessa area cortilizia esclusiva.

L'immobile in esame è gravato dal diritto di abitazione a favore della comproprietaria. L'immobile è inoltre gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo fondiario con capitale residuo ancora da rimborsare pari a complessivi € 150.000,00 (centocinquantamila) che l'aggiudicatario si dovrà accollare giusta quota del 50%.

L'immobile sopra descritto non è stato oggetto di stima peritale e, pertanto, la descrizione fornita è desunta dal contratto di mutuo.

L'immobile descritto era stato valutato nel piano attuativo della proposta di concordato preventivo a suo tempo avanzata dalla società e dai soci illimitatamente responsabili, per un importo complessivo di € 180.000,00 coerente con le valutazioni medie OMI dell'Agenzia delle Entrate inerenti la tipologia di immobile e la zona censuaria del medesimo.

Pertanto, l'offerta formulata, corrisponde sostanzialmente alla quota del 50% del valore dell'immobile (€ 90.000,00) dedotto il 50% del capitale residuo del mutuo da rimborsare (€ 75.000,00).

RISPONDEZZA URBANISTICO-CATASTALE

In merito alle difformità urbanistico-catastali dell'immobile si rimanda alla perizia resa dal Geom. Bruno Zambellini, che con la partecipazione all'asta si dichiara di aver letto e compreso in ogni sua parte, la quale segnala:

- Foglio 4 particella 458 subalterno 501 – abitazione
La scheda catastale dell'abitazione risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto ad eccezione del muretto di contenimento della doccia nel bagno al piano primo, non indicato.
- Foglio 4 particella 458 subalterno 502 – negozio.
La scheda catastale del negozio risulta sostanzialmente conforme allo stato di fatto. Si segnala che non sono indicate le pareti interne divisorie in cartongesso.
- Si fa presente che nel lotto di proprietà sono stati inoltre riscontrate due difformità rispetto all'estratto mappa catastale:
 - posa di lastra in fibrocemento su parte del pergolato che collega l'edificio principale al box;
 - portico sul retro dell'edificio agganciato alla soletta del balcone ed ancorato a terra con 3 pilastri in legno.

RISPONDEZA ALLE PRATICHE EDILIZIE

- Foglio 4 particella 458 subalterno 501 – abitazione
L'abitazione è correttamente rappresentata sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004 ad eccezione del muretto doccia bagno piano primo, non rappresentato.
- Foglio 4 particella 458 subalterno 502 – negozio
Il negozio è correttamente rappresentato sulla tavola grafica allegata alla D.I.A. prot. 00865 del 04/03/2004 ad eccezione delle pareti interne divisorie in cartongesso che non sono rappresentate.
Si segnala inoltre che il pergolato in realtà è costituito da n. 5 travi in legno mentre nella planimetria ne sono rappresentate 11 (ininfluente) e, come sopra già specificato, vi è stata posata sulla parte est una lastra di copertura (da rimuovere).
Nella planimetria non è indicato il portico che si intende abusivo da rimuovere.
Nella planimetria sono indicati due accessi pedonali, uno per l'abitazione ed uno per il negozio, di fatto vi è un solo accesso.

DA' AVVISO CHE

l'immobile oggetto della presente procedura verrà posto in vendita con la modalità della

VENDITA SENZA INCANTO

presso lo Studio del curatore dott. Paolo Stella Monfredini, a Cremona, in via Colletta n. 10, il giorno **10 aprile 2025** alle ore **10.00** con prezzo base pari a euro **15.000,00 (quindicimila/00)** oltre l'accollo (o comunque il pagamento) della quota del **50% del residuo di mutuo fondiario con capitale ancora da rimborsare complessivamente pari ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00)** al quale andranno aggiunte le imposte di legge vigenti – e con rilancio minimo di euro 300,00 (trecento/00);

A) Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nel presente avviso di vendita; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica e catastale si rimanda alla perizia del Geom. Bruno Zambellini allegata al presente bando da intendersi integralmente riportata nel medesimo, letta, compresa ed accettata con la partecipazione alla 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: 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 dalla 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 nel presente avviso di vendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per il lotto il prezzo base per le offerte è pari a euro **15.000,00 (quindicimila/00)** oltre l'accollo (o comunque il pagamento) della quota del **50% del residuo di mutuo**

fondario con capitale ancora da rimborsare complessivamente pari ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) – (eventuali offerte inferiori al prezzo base d’asta non saranno prese in considerazione e quindi saranno escluse) – al quale andranno aggiunte le imposte di legge vigenti – e con rilancio minimo di euro 300,00 (trecento/00);

B) Le offerte di acquisto devono essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12.00** del giorno precedente la data della vendita presso lo Studio del curatore dott. Paolo Stella Monfredini, a Cremona, in via Colletta n. 10. Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l’offerta (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita.

All’offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – assegno circolare intestato alla procedura (Fall. n. 48/2014 Tribunale di Cremona) pari al 10% del prezzo offerto.

Il modulo prestampato con l’offerta di acquisto senza incanto (irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni) è disponibile presso il curatore.

L’offerta, che dovrà essere resa legale mediante l’applicazione di una marca da bollo di € 16,00, dovrà riportare, tra l’altro: le complete generalità dell’offerente; l’indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell’ipotesi di persona congiunta, il regime patrimoniale della famiglia (se l’offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge mentre in caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto il certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all’offerente; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del cod. civ.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare.

I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cremona.

La presentazione dell'offerta dovrà essere accompagnata da una dichiarazione da parte dell'offerente sull'integrale conoscenza della presente ordinanza di vendita, nonché sulla conoscenza di fatto e diritto del bene immobile in esame.

C) L'apertura delle buste avverrà alle ore 10.00 del giorno **10 aprile 2025**, presso lo Studio del Curatore a Cremona in via Colletta, 10 e, nel caso in cui si ricevessero offerte idonee, si procederà seduta stante ad un'asta competitiva con prezzo base pari al prezzo più alto tra quelli offerti e con rilancio minimo pari a € 300,00 (trecento/00), fissando come tempo utile per il rilancio 1 minuto; trascorso tale periodo di tempo senza aver ricevuto una ulteriore offerta migliorativa, il lotto verrà aggiudicato al maggior offerente. Viceversa, nel caso in cui non si ricevessero offerte idonee, l'intero lotto andrà aggiudicato al primo offerente.

D) Le offerte presentate sono irrevocabili e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

E) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra indicato, se è inferiore all'offerta d'acquisto già ricevuta, pari a € 15.000,00 (quindicimila/00) oltre l'accollo (o comunque il pagamento) della quota del 50% del residuo di mutuo fondiario con capitale ancora da rimborsare complessivamente pari ad euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) o se l'offerente non presta cauzione, in misura pari al 10% del prezzo da lui proposto.

F) Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Ai sensi dell'art. 107 Legge Fallimentare, il curatore può sospendere la vendita dell'immobile ove pervenga offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione. Il termine per la presentazione dell'offerta migliorativa viene fissato in giorni 10 dalla data di aggiudicazione. Nel caso in cui dovesse pervenire offerta migliorativa secondo le modalità indicate, si procederà con una ulteriore gara sull'offerta più alta tra l'aggiudicatario e il presentatore

dell'offerta migliorativa, con rilancio minimo pari a quello previsto nel presente tentativo di vendita (€ 300,00).

G) L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo, prova di estinzione o di acollo del 50% del mutuo residuo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfetariamente quantificato nel 10% del prezzo di aggiudicazione) detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine perentorio di **60 giorni** dall'aggiudicazione sul conto corrente intestato alla procedura fallimentare.

AVVERTE

- che gli adempimenti connessi all'atto di compravendita dell'immobile verranno effettuati dal Notaio scelto dalla procedura e a spese dell'aggiudicatario. Tutte le altre spese, gli oneri, le tasse e le imposte inerenti il trasferimento dell'immobile, ivi compresi tutti gli oneri connessi alla eventuale cancellazione delle iscrizioni pregiudizievoli pendenti sull'immobile, sono ad esclusivo carico della parte acquirente;
- che la vendita avverrà senza garanzia di vizi, evizione e mancanza di qualità del bene, sicché l'alienazione dello stesso avverrà nello stato di fatto in cui l'immobile si trova all'atto del trasferimento. In nessun caso – di vizi, evizione, mancanza di qualità o altro – il compratore potrà pretendere dalla procedura il risarcimento dei danni subiti, la restituzione del prezzo pagato, il rimborso delle spese.

Una copia del presente avviso di vendita sarà notificata ai creditori con diritto di prelazione sull'immobile, entro il termine di 30 giorni da oggi.

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (almeno trenta giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati) gestito dal Ministero (raggiungibile al sito <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>),

La partecipazione alla vendita implica:

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e negli allegati al medesimo.

Cremona, 21 febbraio 2025

Il Curatore

dott. Paolo Stella Manfredini

