

**TRIBUNALE DI CREMONA**

**Cancelleria fallimentare**

**\* \* \***

**FALLIMENTO N. 5/2021**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA GIULIA ZONCHEDDU**

**CURATORE: DOTT. MASSIMILIANO RAIMONDI COMINESI**

**\* \* \***

**OGGETTO: BANDO DI VENDITA DI IMMOBILI IN FORMIGARA (CR),  
VIA BELVEDERE E VIA MARTIRI DEL TERRORISMO, DI PROPRIETA' DEI  
SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI – VI ESPERIMENTO**

Il Curatore Dott. Massimiliano Raimondi Cominesi, richiamato il programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato, dispone la vendita delle unità immobiliari cadute nel fallimento in epigrafe,

**PREMESSO CHE**

- è stato conferito incarico alla società NEPRIX SRL per la redazione della perizia estimativa di alcuni immobili in Formigara (CR), via Belvedere e via Martiri del Terrorismo n.10-12, di proprietà dei soci illimitatamente responsabili;
- la perizia redatta dal tecnico attribuisce ai medesimi i valori indicati nei successivi paragrafi;
- l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema è stato nominato custode giudiziale del complesso immobiliare;
- residua ancora da aggiudicare esclusivamente la quota ideale del 50% di un immobile di proprietà di uno dei soci falliti; i primi cinque esperimenti di vendita a mezzo asta sono andati deserti;
- è opportuno procedere ad una nuova asta competitiva per la vendita dello stesso;
- l'immobile è attualmente occupato dal comproprietario dello stesso (familiare del fallito).

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Curatore, visto l'art. 107 L.F., comma I, propone la cessione delle unità immobiliari sotto identificate attraverso le seguenti modalità.

## **1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N.4 – QUOTA IDEALE DEL 50%** di una porzione di villa bifamiliare in Formigara (CR), via Martiri del Terrorismo n.12, eretta su tre piani fuori terra, così composta:

- piano terra: portico, ingresso, ripostiglio, lavanderia/WC;
- piano primo: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, bagno, ripostiglio e due balconi;
- piano secondo: bagno e ripostiglio.

Completano la proprietà una corte esterna adibita a giardino e la **QUOTA IDEALE DEL 50%** di un box auto sito al piano terra.

Le due unità immobiliari sviluppano una superficie lorda complessiva di circa 215 mq (comprensiva di balconi e giardino).

Lo scrivente invita a consultare la perizia di stima redatta dal tecnico al fine di individuare le difformità urbanistico-edilizie riscontrate in sede di sopralluogo.

Il perito nominato dal fallimento ha attribuito all'immobile un valore di **€ 138.898=**.

Il valore della **quota ideale del 50%** è pertanto pari ad **€ 69.449=**.

Le unità immobiliari sono identificate negli atti informatizzati dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cremona nel seguente modo:

### **APPARTAMENTO**

Foglio	11
Particella	120
Subalterno	4
Categoria	A/2
Classe	5
Consistenza	8 vani
Rendita catastale	€ 640,41

### **AUTORIMESSA**

Foglio	11
Particella	120
Subalterno	3
Categoria	C/6
Classe	3
Superficie	27 mq
Rendita catastale	€ 50,20

Lo scrivente Curatore invita a prendere attenta visione della perizia di stima (e dei relativi allegati) redatta dal tecnico incaricato dalla procedura, alla quale si rimanda integralmente e che, ai fini della vendita, si intende perfettamente conosciuta.

## **2. CONFINI E PROVENIENZA**

Tutte le informazioni relative ai confini degli immobili ed alla provenienza dei medesimi sono consultabili all'interno dell'elaborato di stima redatto dal tecnico incaricato dalla procedura.

## **3. GRAVAMI**

Tutti gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione contro del 21/01/2016 – Registro Generale 416 – Registro Particolare 66.  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione contro del 24/10/2016 – Registro Generale 8583 – Registro Particolare 1382.  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione contro del 12/04/2017 – Registro Generale 2833 – Registro Particolare 403.  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- iscrizione contro del 02/05/2017 – Registro Generale 3280 – Registro Particolare 456.  
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- trascrizione contro del 08/07/2021 – Registro Generale 6569 – Registro Particolare 4789.  
Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

## **4. PER VISIONARE GLI IMMOBILI**

Tutte le unità immobiliari saranno visionabili previo appuntamento con l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, che ricopre l'incarico di custode giudiziale, numero di telefono 0373/80250, e-mail [ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com).

## **5. CONDIZIONI DI VENDITA, GIORNO ED ORA**

### **VENDITA SENZA INCANTO**

La vendita avrà luogo, **IN LOTTO UNICO**, il giorno 09/06/2026 alle ore 15.00, presso lo studio del Curatore Dott. Massimiliano Raimondi Cominesi in Crema, via Fra Luigi Cerioli n.1/A – numero di telefono 0373/226560 – indirizzo e-mail [m.raimondicominesi@gmail.com](mailto:m.raimondicominesi@gmail.com) – PEC [f5.2021cremona@pecfallimenti.it](mailto:f5.2021cremona@pecfallimenti.it).

### **PREZZO BASE**

<b><u>IDENTIFICATIVO</u></b>	<b><u>DESCRIZIONE</u></b>	<b><u>PREZZO BASE</u></b>
<b><u>LOTTO N. 4</u></b>	<b><u>Quota ideale del 50%</u></b> Porzione di bifamiliare + box in via Martiri del Terrorismo n.12	<b>€ 20.000</b>

Il prezzo base suindicato è da considerarsi non soggetto ad IVA. L'acquirente dovrà altresì corrispondere le imposte di registro, ipotecarie e catastali ai sensi di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, comprese le spese di cancellazione delle ipoteche nonché l'onorario da corrispondere al notaio per l'atto di vendita, saranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le unità immobiliari e gli impianti 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 e 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 riduzioni di prezzo.

### **OFFERTE D'ACQUISTO**

La vendita avviene mediante la presentazione di **offerte irrevocabili**.

Entro le **ore 12.00 del giorno 08/06/2026** gli offerenti dovranno depositare, **PREVIO APPUNTAMENTO**, presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Massimiliano Raimondi Cominesi in Crema, una busta chiusa firmata sui lembi contenente l'offerta, in carta da bollo legale da 16 €, riportante i propri dati anagrafici e fiscali, il lotto per cui si presenta l'offerta e l'indicazione del prezzo offerto, che **non dovrà essere inferiore al prezzo base fissato in € 20.000=.**

Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura: "Offerta per acquisto del LOTTO N. 4 in Formigara – Fallimento N.5/2021 Tribunale di Cremona".

Sulla stessa verrà apposto, a cura del Curatore o di un 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 d'identità e codice fiscale.

Ognuno, salvo le incompatibilità di legge, è ammesso ad effettuare l'offerta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. I procuratori legali sono ammessi a fare offerte per persona da nominare.

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 lavorativo successivo all'aggiudicazione, è necessario depositare, sempre presso lo studio del Curatore, 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.

L'offerta, sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa, dovrà riportare le complete generalità dell'offerente stesso (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, la Partita IVA, lo stato civile ed un recapito telefonico. Nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne sussistano i presupposti). In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società dovrà essere prodotto un certificato della Camera di Commercio aggiornato dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente (verbale CDA o assemblea). In caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Nella dichiarazione di offerta, l'offerente dovrà altresì indicare un recapito al quale ricevere le comunicazioni della procedura fallimentare.

Nella busta contenente l'offerta dovrà altresì essere inserita, a pena di esclusione, la copia del presente bando siglata in ogni pagina e sottoscritta per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

Gli offerenti, contestualmente alla presentazione di ciascuna offerta, dovranno prestare cauzione nella misura non inferiore al 10 per cento del prezzo proposto a mezzo di uno o più assegni circolari non trasferibili intestati al "Fallimento N.5/2021 – Tribunale di Cremona". Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione – infruttifera di interessi – sarà immediatamente restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita; diversamente, la stessa sarà trattenuta come acconto sul prezzo di aggiudicazione.

### **APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste verranno aperte il giorno 09/06/2026, alle ore 15.00, presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Massimiliano Raimondi Cominesi in Crema, via Fra Luigi Cerioli n.1/A, il quale redigerà apposito verbale.

### **GARA FRA GLI OFFERENTI**

In caso di presenza di una sola offerta, verificata la conformità al bando, gli immobili saranno immediatamente aggiudicati in via definitiva al soggetto offerente. Nel caso di più offerte, il Curatore seduta stante inviterà gli offerenti ad una gara immediata partendo dall'offerta più alta, con offerta minima di rilancio non inferiore ad € 2.000= (duemila/00).

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, gli immobili saranno aggiudicati in via definitiva a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso un minuto dall'ultima offerta senza rilanci, gli immobili verranno aggiudicati in via definitiva 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 presso lo studio del Curatore fallimentare. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, i beni potranno essere aggiudicati 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.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO**

Entro 30 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario dovrà versare al Curatore il prezzo di aggiudicazione, nonché le imposte e le tasse inerenti e conseguenti, dedotta la cauzione, mediante uno o più assegni circolari, non trasferibili, intestati al "Fallimento N.5/2021 – Tribunale di Cremona" o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato decadrà dall'aggiudicazione e perderà la cauzione versata, che verrà definitivamente acquisita all'attivo della procedura così come disposto dall'art. 587 C.P.C.

Il Giudice Delegato, ai sensi dell'art. 108, c. I, L.F., potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi. La presenza dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.

### **EVENTUALI OFFERTE DOPO L'AGGIUDICAZIONE**

Ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., entro il decimo giorno successivo alla data di aggiudicazione potranno essere presentate entro le ore 12.00 presso lo studio del Curatore fallimentare, in **busta aperta** ed in carta da bollo legale, offerte cartacee in aumento irrevocabili superiori di almeno un decimo del prezzo di aggiudicazione, con contestuale deposito di una somma a titolo di cauzione **pari al 20 per cento del prezzo base** e quindi pari ad € 4.000 (quattromila/00) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N.5/2021 – Tribunale di Cremona".

Seguirà nuova gara fra l'aggiudicatario, l'offerente in aumento e gli offerenti non aggiudicatari nella precedente gara che, entro il termine che verrà fissato, abbiano integrato la cauzione nella maniera suindicata. Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta, diverrà definitiva l'aggiudicazione e sarà pronunciata a carico degli offerenti in aumento medesimi, salvo che ricorra un documentato o giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo verrà trattenuto come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

L'aggiudicatario definitivo si dovrà attenere alle disposizioni indicate per ciò che riguarda il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

### **6. CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sugli immobili. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli verrà effettuata dal Notaio contestualmente all'atto di vendita a spese dell'aggiudicatario.

### **7. ATTO NOTARILE DI VENDITA**


Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Alberto Piantelli in Crema, via Alemanio Fino n.27. Come già indicato, le competenze del notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto di trasferimento, con le relative imposte e tasse, sono a totale carico dell'aggiudicatario che all'atto dovrà obbligatoriamente provvedere al loro pagamento. Nel caso in cui l'aggiudicatario non dovesse rispettare tale adempimento, l'atto notarile di vendita non verrà stipulato e verrà dichiarata la conseguente decadenza dall'aggiudicazione, con le relative conseguenze già evidenziate nel paragrafo 5 "PAGAMENTO DEL PREZZO".

## **8. PUBBLICITÀ, INFORMAZIONE E NOTIFICHE**

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicazione sul *Portale delle Vendite Pubbliche*, sul bollettino ufficiale delle aste e sui siti internet [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.ivgcrema.it](http://www.ivgcrema.it). Nei siti sopra indicati verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la perizia valutativa.

Il Curatore invierà inoltre copia dell'estratto di questo bando ai creditori ipotecari iscritti, con lettera inviata a mezzo Posta Elettronica Certificata.

Crema, 18/03/2026

**Il Curatore**  


## **DISPOSIZIONI FINALI**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando, potranno essere richiesti al Curatore Fallimentare tramite PEC all'indirizzo: [f5.2021cremona@pecfallimenti.it](mailto:f5.2021cremona@pecfallimenti.it) o al numero di telefono 0373/226560.

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 del bene 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 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.

Data \_\_\_\_\_

L'ASPIRANTE ACQUIRENTE

\_\_\_\_\_