

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI CREMONA

Sezione Fallimentare

* * *

Fallimento: Farca Fabbrica Rotoli Cardati S.r.l. - Fall. N. 55/2015

Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Zoncheddu

Curatore: dott. Stefano Vailati

REGOLAMENTO DI VENDITA

Lo scrivente dott. Stefano Vailati curatore del Fallimento Farca Fabbrica Rotoli Cardati S.r.l. (N. 55/2015),

VISTI

il programma di liquidazione *ex art. 104-ter* L.F. approvato dal Comitato dei Creditori in data 13 maggio 2016 e visionato, senza osservazioni, dall'Ill.mo Sig. Giudice Delegato il 16 novembre 2016 e l'integrazione "IV^ Integrazione" al Programma che disciplina le procedure competitive ed il relativo regolamento per la vendita dei beni immobili di compendio con gara telematica sincrona mista da disporsi mediante utilizzo della piattaforma <https://ivgcremona.fallcoaste.it/> usufruendo dei servizi messi a disposizione dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

STABILISCE

con il presente regolamento di vendita le condizioni della vendita medesima, dalla partecipazione alla stessa all'assegnazione dei beni immobili in oggetto.

MODALITÀ DELLA VENDITA

La vendita dei beni immobili di compendio del fallimento si svolgerà con modalità telematica sincrona mista e si terrà presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) di Cremona in Via delle Industrie n. 20 il giorno 24/09/2026, alle ore 09:30.

BENI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

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

Edificio ad unico piano terra adibito ad attività produttiva nel Comune censuario di Casalmaggiore (Cr) - fraz. Casalbellotto in Via Federici n. 134 e così identificato:

Lotto 1. - Zona principale di produzione - Foglio 63 - Particella 83 - Zona Cens. 2 - Cat. D/7 - Rendita euro 11.462,24 - Indirizzo Via Federici n°134 piano T.

In perizia: immobile produttivo (A) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 286.265,60

RILANCIO MINIMO: euro 2.900,00

Lotto 2. - Zona magazzini + Tettoia + Uffici e servizi - Foglio 63 - Particella 83 - Zona Cens. 2 - Cat. D/7 - Rendita euro 11.462,24 - Indirizzo Via Federici n°134 piano T + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

In perizia: immobile produttivo (B+C+D) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 162.521,60

RILANCIO MINIMO: euro 1.600,00

Edificio sviluppato su tre piani adibito alla residenza ed ufficio e due garage nel Comune censuario di Casalmaggiore (Cr) - fraz. Casalbellotto in Via Federici n. 56 e così identificato:

Lotto 3. - Garage con accesso indipendente - Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 1 - Zona Cens. 2 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza 27 mq. - Sup. Cat. 27,00 mq. -

Rendita 30,68 euro - Indirizzo Via Federici n°56 piano T + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

In perizia: palazzina (a) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 8.243,20

RILANCIO MINIMO: euro 100,00

Lotto 4. - Garage con accesso indipendente - Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 2 - Zona Cens. 2 - Cat. C/6 - Classe 4 - Consistenza 30 mq. - Rendita 34,09 euro - Indirizzo Via Federici n° 56 piano T

In perizia: palazzina (b) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 8.736,00

RILANCIO MINIMO: euro 100,00

Lotto 5. - Ufficio composto da 8,5 vani catastali ed a piano terra parti comuni di accesso e di pertinenza accessoria (lavanderia e centrale termica) e cantina ad uso esclusivo - Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 501 - Zona Cens. 2 - Cat. A/10 - Classe 1 - Consistenza 8,5 vani - Sup. Cat. 182,00 mq. - Rendita 1.185,27 euro - Piano T-1.

In perizia: palazzina (c) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 70.163,20

RILANCIO MINIMO: euro 700,00

Lotto 6. - Appartamento di abitazione composto da 8,5 vani catastali ed a piano terra parti comuni di accesso e di pertinenza accessoria (lavanderia e centrale termica) e cantina ad uso esclusivo - Foglio 63 - Particella 184 - Sub. 4 - Zona Cens. 2 - Cat. A/2 - Classe 5 - Consistenza 8,5 vani - Superficie catastale: Totale: 189 mq. Totale escluse aree scoperte**: 186 mq. - Rendita 702,38 euro - Piano T-II.

In perizia: palazzina (d) + incidenza proporzionale del terreno edificabile.

PREZZO BASE: euro 56.668,80

RILANCIO MINIMO: euro 600,00

Per una migliore individuazione degli immobili in vendita, delle loro caratteristiche si rimanda alle perizie di stima predisposte dall'Arch. Mario Gazzoli. A tali perizie si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne la loro regolarità edilizia/urbanistica.

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

- a) sul portale delle Vendite Pubbliche, dove sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;
- b) sul sito internet 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;
- c) sul sito del gestore della vendita <https://ivgcremona.fallcoaste.it/>;
- d) sui siti www.ivgcremona.it, www.tribunale.cremona.giustizia.it <https://www.immobiliare.it/> <https://www.idealista.it/>.

Le pubblicazioni dovranno avvenire almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita e verranno effettuate dall'IVG di Cremona.

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 possano 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 alla gara 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 due 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.

L'aggiudicazione sarà definitiva una volta trascorso, senza esito, il termine di cui all'art. 107 comma 4 L. Fall. (il curatore può sospendere la vendita se perviene un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto entro 3 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 fallimentare e gli 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA (OFFERENTE TELEMATICO)

Le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale di gara <https://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>). 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.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell’offerta con modalità telematica devono essere in possesso di una casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica a termini dell’art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015.

Il presentatore dell’offerta telematica deve inserire l’offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell’operazione) con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, nonché l’IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene immobile.

Il versamento della cauzione deve pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto e la generazione della nota contabile bancaria prima dello scadere del termine ultimo per la presentazione delle offerte. La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l’offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell’offerta.

Il presentatore dell’offerta, prima di concludere la presentazione dell’offerta, deve effettuare il pagamento della marca da bollo digitale di euro 16,00 e quindi

firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta, da intendersi quale offerta irrevocabile, deve contenere i dati indicati nell'art. 12 D.M. 32/2015:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risultasse coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrebbero essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente fosse minorenne, l'offerta dovrebbe essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante (poteri di rappresentanza/corrispondenza con statuto);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nel Regolamento 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;
- l'indicazione del termine di pagamento del prezzo che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s'intenderà di giorni 90);
- l'importo versato a titolo di cauzione per un ammontare del 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico/ pagamento tramite carta di credito, effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico/pagamento tramite carta di credito di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata con offerta firmata digitalmente o quello della PEC per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente bando;

Se l'offerente risiedesse fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrebbe indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Sono da allegarsi all'offerta telematica:

- copia della contabile del versamento della cauzione;
- copia di documento di identità dell'offerente in corso di validità, anche in ipotesi di c.d. presentatore dell'offerta;
- se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di impresa individuale: copia della visura e/o certificato camerale dell'impresa stessa in corso di validità;
- se l'offerente è minorenne, copia della autorizzazione del Giudice tutelare;
- se l'offerente è una società: copia della visura e/o certificato camerale in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri di rappresentanza legale e di offerta;
- qualora l'offerta sia formulata da un soggetto non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al soggetto presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;

- qualora l'offerta sia formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore dell'offerta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;
- qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (ad es. Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte.

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 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. L'offerta sarebbe inammissibile qualora pervenisse oltre il termine stabilito nel presente Regolamento di gara e se l'offerente non prestasse la cauzione con le modalità stabilite. 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.

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ CARTACEA (OFFERENTE TRADIZIONALE)

L'offerente deve consegnare presso l'IVG di Cremona sito in Cremona (Cr) via delle Industrie, 20 negli orari di apertura dell'ufficio, in busta chiusa anonima con

indicazione del giorno della gara e il lotto al quale intende partecipare, la propria offerta entro le ore **12:00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale vendita 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 bene per il quale l'offerta è proposta;

d) 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 di addebito 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;

e) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f) la vendita del lotto immobiliare è fatta ed accettata a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui i beni venduti si trovano all'atto della vendita senza alcuna garanzia;

g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 90 giorni dalla data di aggiudicazione;

h) che oltre al prezzo offerto, il proponente si accolli le spese dell'atto di vendita e ad esso connesse nonché le imposte e tasse. In particolare, lo stesso dovrà specificare che le spese per imposte e tasse ed il compenso del notaio siano versate all'atto della stipulazione del rogito, mediante bonifico bancario

intestato al notaio indicato dalla procedura e nella misura comunicata dalla curatela senza che nulla l'acquirente possa eccepire;

i) che il possesso del bene acquistato viene trasferito con il semplice consenso in atto senza che nulla altro la procedura sia tenuta a fare e l'acquirente a pretendere;

j) che il proponente accetti le condizioni poste nel presente regolamento da intendersi trascritto nella proposta impegnandosi a stipulare l'atto di vendita presso il notaio indicato dalla procedura concorsuale.

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) qualora l'offerta venga formulata da un soggetto non coincidente con l'offerente, copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente al soggetto presentatore; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32;

5) qualora l'offerta venga formulata da più persone (anche nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni), alla stessa deve essere allegata (anche in copia per immagine) apposita procura rilasciata dagli altri offerenti al co-offerente presentatore dell'offerta; la procura riporterà che lo stesso ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, e deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, così come prevede l'art. 12, comma 4, del D.M. 26.02.2015 n. 32, dovendo inoltre riportare, a pena di esclusione, le rispettive quote dei diritti che ciascuno dei co-offerenti intende acquistare;

6) qualora l'offerta venga formulata tramite procuratore legale (ad es. Avvocato), copia della apposita procura (anche in copia per immagine) rilasciata dall'offerente e/o dagli eventuali co-offerenti, come descritta ai due punti

precedenti, e recante data certa anteriore o pari al termine di scadenza di presentazione delle offerte;

7) 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 euro 16,00 per la sua validità.

Se l'offerente risiedesse fuori dal territorio dello Stato, e non risultasse attribuito il codice fiscale, dovrebbe indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

L'IVG 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.

Durante la vendita l'offerente potrà farsi rappresentare 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.

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 "Farca Fabbrica Rotoli Cardati S.r.l." avente IBAN IT76F0103056840000063189053.

Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: Fall. Rossi S.r.l. - 01/01/2018 - Lotto 1).

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

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 al fallimento, le cui coordinate saranno comunicate dal curatore 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 oneri fiscali e altre spese e commissioni di vendita dovute all'IVG di Cremona nella misura del 2% (oltre iva di legge sulla commissione) sul prezzo di aggiudicazione, con un importo minimo comunque non inferiore a €250,00 (oltre iva di legge).

L'importo sarà comunicato dall'IVG di Cremona all'aggiudicatario 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 all'atto dell'aggiudicazione, utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal curatore al momento dell'aggiudicazione inviatogli via mail all'indirizzo che dovrà essere indicato all'atto dell'aggiudicazione.

MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

1. Pagamenti: il pagamento del prezzo aggiudicato dovrà essere effettuato entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di aggiudicazione bonifico bancario sul conto intestato al fallimento.

2. Stipula dell'atto di vendita: Il notaio rogante sarà scelto dal curatore e le spese saranno ad integrale carico dell'acquirente.

Si specifica che la convocazione avanti al notaio potrà avvenire, secondo discrezionalità della procedura, in un qualsiasi momento entro 90 giorni dalla data di aggiudicazione, sempre rispettando il termine di preavviso di cinque giorni lavorativi. L'aggiudicatario, prima della stipula, provvederà al versamento del

saldo del prezzo offerto a mezzo bonifico bancario sul conto intestato al fallimento oltre al pagamento di tutte le spese, imposte e tasse relative all'atto di trasferimento.

Ai sensi dell'art. 108 comma 1 L.F., il Giudice Delegato può, fino alla data di perfezionamento della vendita, sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero, entro dieci giorni dal deposito nel fascicolo informatico della documentazione inerente gli esiti della procedura, impedire il perfezionamento della vendita stessa quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato in ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il giudice delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita possa consentire, con un elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

3. Informazioni e dichiarazioni: gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet <https://ivgcremona.fallcoaste.it/>; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Regolamento di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti del Regolamento di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

4. Regolarità urbanistica e altre disposizioni: per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi

dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura.

5. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni: le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, successivamente all'ordine emesso con decreto del Giudice Delegato emesso solo eseguita la vendita e riscosso integralmente il prezzo, con cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

6. Garanzie: la presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della procedura.

È esclusa qualsiasi responsabilità per la procedura e per la custodia giudiziaria circa eventuali diritti di terzi sui beni immobili oggetto della procedura

competitiva (art. 2920 c.c.).

7. Spese notarili, accessorie e tributi: le spese notarili, le spese di trascrizione e di volturazione, l'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri oneri fiscali e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

8. Sanatorie: l'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della L. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

9. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare, commissioni: la presente vendita è soggetta ad imposta di registro (o IVA) secondo le aliquote di legge; l'importo dovuto per oneri fiscali e altre spese e commissioni di vendita dovute all'IVG di Cremona nella misura del 2% (con un minimo di €250,00 oltre iva di legge sulla commissione), sarà comunicato dal curatore a mezzo raccomandata o PEC a seguito dell'aggiudicazione definitiva. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione utilizzando l'apposito modulo consegnatogli dal curatore al momento dell'aggiudicazione ed è tenuto a consegnare al curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica); ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al curatore anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto in solido, ai sensi dell' art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

10. Trasferimento della proprietà: la proprietà, il possesso e il godimento del

cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica e nella scheda tecnica del cespite), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal curatore.

11. Consegna: al momento gli immobili sono tutt'ora occupati e vi è presenza di rifiuti e materiali vari. Gli immobili verranno consegnati all'acquirente liberi dal debitore e/o persone, ma non da cose. Lo smaltimento di eventuali materiali abbandonati sarà totalmente a carico dell'aggiudicatario. Si precisa che, ai sensi dell'art. 47 comma 2 L.F., la casa del quale il debitore è proprietario o può godere in quanto titolare di altro diritto reale, nei limiti in cui è necessaria all'abitazione di lui e della famiglia, non può essere distratta da tale uso fino alla sua liquidazione.

12. Inadempimento dell'aggiudicatario: nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la 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. In tal caso, la procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

DISPOSIZIONI FINALI

Grava su ciascun partecipante alla gara l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della procedura.

La vendita avviene alla condizione **“visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile”** con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi

le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara al più presto.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Regolamento di vendita*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per l'iscrizione, la formulazione delle offerte o la partecipazione alle gare, potranno essere richiesti all'I.V.G. di Cremona tramite i recapiti indicati sul portale.

Tutti gli allegati citati nel presente Regolamento, unitamente alla perizia di stima dell'Arch. Gazzoli sono consultabili e liberamente scaricabili dal sito <https://ivgcremona.fallcoaste.it/>.

Del presente Disciplinare e Avviso di vendita è stata data pubblicità legale sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul sito <https://ivgcremona.fallcoaste.it/>, nel rispetto delle modalità e dei termini previsti dalla normativa vigente.

La procedura 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'IVG di Cremona, il quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, in seguito a richiesta da effettuarsi tramite il portale delle vendite pubbliche o a mezzo mail all'indirizzo 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 codice civile né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo la Liquidazione Giudiziale, che si riserva, ad insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Castelleone, 30/07/2026.

Il curatore fallimentare
dott. Stefano Vailati

