

TRIBUNALE DI CREMONA

Cancelleria fallimentare

* * *

FALLIMENTO N. 8/2021

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIORGIO SCARSATO

CURATORE: DOTT. RUGGERO FERRARI

* * *

**OGGETTO: BANDO DI VENDITA DI UNA VILLA INDIPENDENTE
IN SAN BASSANO (CR), VIA CATTANEO N.6, DI PROPRIETA' DEI SOCI
ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI**

Il Curatore Dott. Ruggero Ferrari, 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 al Geom. Mauro Fiorentini di Crema per la redazione della perizia estimativa di una villa indipendente in San Bassano (CR), via Cattaneo n.6, di proprietà dei soci illimitatamente responsabili;
- la perizia redatta dal tecnico attribuisce i valori indicati nei successivi paragrafi;
- **Pimmobile è attualmente libero da persone e da cose;**
- l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema è stato nominato custode giudiziale del complesso immobiliare;
- i primi due esperimenti di vendita a mezzo asta sono andati deserti;
- è opportuno procedere ad un'asta competitiva per la vendita dello stesso.

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

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO N.1 – PIENA PROPRIETÀ di una villa indipendente in San Bassano (CR), via Cattaneo n.6, sviluppata su due piani fuori terra ed edificata su un lotto di superficie catastale pari a mq 570. L'abitazione, della superficie complessiva di mq 140 circa, si compone, al piano terra, da soggiorno, cucina e bagno mentre, al piano primo, da due camere, bagno e balcone. Compongono altresì l'immobile una porzione adibita a locale accessori, un portico ed un giardino.

L'immobile è in discreto stato di conservazione ed è attualmente **libero da persone e da cose.**

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

Il perito nominato dal fallimento ha attribuito all'immobile un valore di **€ 116.000=**.

L'unità immobiliare è identificata negli atti informatizzati dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Cremona nel seguente modo:

Foglio	9
Particella	10
Subalterno	501
Categoria	A/2
Classe	2
Consistenza	6 vani
Rendita catastale	€ 340,86=

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 dell'immobile ed alla provenienza del medesimo sono consultabili all'interno dell'elaborato di stima redatto dal tecnico incaricato dalla procedura.

3. GRAVAMI

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione contro del 28/09/2017 – Registro Generale 7868 – Registro Particolare 1172.
Ipoteca volontaria;
- trascrizione contro del 28/04/2022 – Registro Generale 3884 – Registro Particolare 2779.
Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.
- trascrizione contro del 28/04/2022 – Registro Generale 3884 – Registro Particolare 2780.
Atto giudiziario – Sentenza dichiarativa di fallimento.

4. PER VISIONARE GLI IMMOBILI

L'unità immobiliare sarà visionabile 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.

5. CONDIZIONI DI VENDITA, GIORNO ED ORA

VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avrà luogo, **IN LOTTO UNICO**, il giorno 30/10/2026 alle ore 15.00, presso lo studio del Curatore Dott. Ruggero Ferrari in Crema, via IV Novembre n.51/G – numero di telefono 0373/256283 – indirizzo e-mail studio@studioferrariruggero.it – PEC f8.2021cremona@pecfallimenti.it.

PREZZO BASE

<u>IDENTIFICATIVO</u>	<u>DESCRIZIONE</u>	<u>PREZZO BASE</u>
<u>LOTTO N. 1</u>	San Bassano (CR), via Cattaneo n.6 <u>Piena proprietà</u> Villa indipendente	€ 70.000

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 29/10/2026** gli offerenti dovranno depositare presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Ruggero Ferrari in Crema, via IV Novembre n.51/G, 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 € 70.000=.**

Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura: "Offerta per acquisto del LOTTO N.1 in San Bassano – Fallimento N.8/2021 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.8/2021 – 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 30/10/2026, alle ore 15.00, presso lo studio del Curatore fallimentare Dott. Ruggero Ferrari in Crema, via IV Novembre n.51/G, il quale redigerà apposito verbale.

GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso di presenza di una sola offerta per ciascun lotto, verificata la conformità al bando, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato 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, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva a chi ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorso un minuto dall'ultima offerta senza rilanci, l'immobile verrà aggiudicato 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.8/2021 – 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 € 14.000 (quattordicimila/00) mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "Fallimento N.8/2021 – 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 FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sull'immobile. 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 Mauro Boschioli in Crema, Piazza Trento e Trieste 11. 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.astalegale.net, www.astagiudiziaria.com, e 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, 10/09/2026

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: f8.2021cremona@pecfallimenti.it o al numero di telefono 0373/256283.

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
