

TRIBUNALE di CREMONA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO N. 24/2022

Maedil di Cervi Elena e C Sas del socio Elena Cervi

Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Zoncheddu

Curatore fallimentare: dott. Alessandro Julita

DECIMO ED ULTIMO ESPERIMENTO DI VENDITA

il sottoscritto Dott. Alessandro Julita, Curatore del fallimento suindicato

PREMESSO

- vista la sentenza n. 25/2022 del 23 maggio 2022 e pubblicata il 7 giugno 2022 con la quale veniva dichiarato il Fallimento in epigrafe;
- visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. che prevede l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili dei soci falliti per estensione attraverso la nomina dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona – di seguito IVG Cremona - che vi provvederà con gara telematica sincrona mista;
- visto la prima modifica del progetto di liquidazione dei soli beni immobili del 29 aprile 2023;
- visto la seconda modifica del progetto dei beni immobili autorizzata lo scorso 26 settembre 2024
- visto la terza modifica del progetto dei beni immobili autorizzata lo scorso 17 novembre 2025
- visto la quarta modifica del progetto dei beni immobili di cui ai Lotti R/30 e T/32;

DISPONE

La vendita dei beni immobiliari sotto indicate che si terrà il giorno **27/10/2026 alle ore 09:30**

Modalità della vendita: la vendita dei beni immobili di compendio del Fallimento in epigrafe si svolgerà con modalità telematica sincrona mista e si terrà presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona – Via delle Industrie, 20

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

- **Lotto W/36:** in Comune di Palazzo Pignano (CR), Via Risorgimento, **piena proprietà** di lastrico solare a terrazza di circa Mq. 40; identificazione catasto urbano: Foglio 7, Part.87, sub. 19; **base d'asta euro 0,00 (zero) - con rilancio minimo di euro 50,00**; stato: libero. Per una migliore individuazione degli immobili in vendita e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima 309/2022 predisposta dal Geom. Maurizio Losi in data 14 Settembre 2022
- **Lotto X/37:** in Comune di Vailate (CR), **piena proprietà** di aree urbane così identificabili al catasto urbano:
 - Foglio 2, Part. 780;
 - Foglio 3, Part. 536 (Ambiti per attrezzature pubbliche e/o ambiti residenziali);
 - Foglio 3, Part. 552 (Viabilità pubblica);
 - Foglio 3, Part. 553 (Viabilità pubblica);
 - Foglio 3, Part. 555 (Viabilità pubblica);
 - Foglio 3, Part. 599 (Viabilità pubblica);

base d'asta euro 0,00 (zero) - con rilancio minimo di euro 50,00; stato: liberi. Per una migliore individuazione delle aree in vendita e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima 310/2022 predisposta dal Geom. Maurizio Losi in data 14 Settembre 2022

- **Lotto Y/38:** in Comune di Arzago d'Adda (BG), **piena proprietà** di area urbana con identificazione al catasto urbano: Foglio 9, Part. 2893; **base d'asta euro 0,00 (zero) - con rilancio minimo di euro 50,00**; stato: libero. Per una migliore individuazione dell'immobile in vendita e delle caratteristiche si rimanda alla perizia di stima 310/2022 predisposta dal Geom. Maurizio Losi in data 14 Settembre 2022
- **Lotto Z/39:** in Comune di Monte Cremasco (CR), **piena proprietà** di area urbana con identificazione al catasto urbano: Foglio 3, Part. 784; **base d'asta euro 0,00 (zero) - con rilancio minimo di euro 50,00**; stato: libero. Per una migliore individuazione dell'immobile in vendita e delle caratteristiche si rimanda alla perizia di stima 310/2022 predisposta dal Geom. Maurizio Losi in data 14 Settembre 2022
- **Lotto AA/40:** in Comune di Sergnano (CR), **piena proprietà** di area urbana con identificazione al catasto urbano: Foglio 11, Part. 522; **base d'asta euro 0,00 (zero) - con rilancio minimo di euro 50,00**; stato: libero. Per una migliore individuazione dell'immobile in vendita e delle caratteristiche si rimanda alla perizia di stima 310/2022 predisposta dal Geom. Maurizio Losi in data 14 Settembre 2022

A tali perizie 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. 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, dove sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;
2. 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;
3. sul sito <https://ivgcremona.fallcoaste.it/>
4. sui siti www.astagiudiziaria.com www.tribunale.cremona.giustizia.it;

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 comparendo innanzi al Commissionario incaricato dalla procedura (nel caso specifico l'IVG di Cremona). Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Commissionario 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 Commissionario 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 Commissionario 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 Commissionario 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. 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) 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.

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 (ovviamente se superiore a Euro 0 'zero'). Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto intestato al Fallimento aperto presso Banco Popolare, Agenzia Cremona 3 con IBAN IT71N 05034 11430 000000004272. Il bonifico dovrà contenere nella causale il nome del fallimento, la data fissata per la gara e il n. del lotto (es.: Fall. 24/2022 Maedil - 29/06/2023 - Lotto A). La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

Il bonifico, dovrà essere effettuato in modo che la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura entro il termine di presentazione dell'istanza di partecipazione.

Presentazione delle offerte in modalità telematica (offerente telematico): le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale <https://ivgcremona.fallcoaste.it/> previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse 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. 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 sistema. 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. 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. Il sistema prevede che le offerte telematiche possano essere inoltrate fino alle ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore. 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 lo studio del Curatore Dott. Alessandro Julita ubicato in Castelleone Via Villa Misericordia, 9 (previo appuntamento telefonico al numero 0374-56211 o 335/7611203), 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 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 al fallimento;

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 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;

e. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

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. 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. Il Commissionario, 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. 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.

Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita: il saldo prezzo – se superiore a zero Euro - dovrà essere versato entro il termine massimo di 10 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul precitato conto intestato al Fallimento (al caso, la conferma delle coordinate potranno essere richieste al 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 al Commissionario nella misura del 2% (oltre iva di legge sulla commissione). L'importo sarà comunicato dal Commissionario 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 per iscritto all'atto dell'aggiudicazione.

Condizioni della vendita: la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili 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, 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 in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

Perfezionamento della vendita: la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura del Curatore fallimentare e a spese dell'aggiudicatario e comunque non oltre 60 giorni dopo il versamento del prezzo e delle imposte. Il Notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario tra i professionisti del distretto di Cremona e le spese saranno a integrale suo carico. L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico dell'acquirente altresì il compenso del Commissionario nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva e/o Imposte di registro per gli immobili intestati a privato, e le eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al momento dell'aggiudicazione e all'anno precedente.

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 saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario da regolarsi contestualmente all'atto notarile a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto della procedura; unitamente alla cancellazione della trascrizione della sentenza di fallimento, previo ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari emesso dal Giudice Delegato ex art. 108 comma 2 L. Fall. Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore fallito o da soggetto non titolato, la liberazione dell'immobile – se occupato dal fallito e/o da soggetto non titolato - sarà effettuata a cura e a spese del Curatore. Ove si rendesse necessario, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ.. L'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose fatti salvi i soggetti aventi un valido contratto di occupazione per locazione. Il Curatore potrà avvalersi della collaborazione dell'Ausiliario IVG Cremona.

Modalità di visione degli immobili: la procedura fallimentare assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare le proprietà in vendita. L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato al Commissionario, 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, 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.

Con osservanza

Cremona, 3 settembre 2026

Il Curatore fallimentare

Dott. Alessandro Julita

