Conc N. 1/2017

# TRIBUNALE DI CREMONA
## Concordato in continuità aziendale
## della società [redacted]

## Giudice Delegato: dott.ssa Giulia Zoncheddu
## Commissari Giudiziali avv. Alberto Gandolfi e dott. Davide Bardini

***

## BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

***

Il sottoscritto Carlo Paolo Beltrami legale rappresentante della società [redacted] in concordato con continuità aziendale ("La società"),

PREMESSO

- che il Tribunale di Cremona con decreto in data 19/12/2018 ha omologato il concordato in continuità aziendale;
- che il decreto di omologa, relativamente ai beni immobili, ha disposto che l'attività di liquidazione dei beni immobili sia "*da effettuarsi nel rispetto delle modalità e forme previste dagli artt. 107 e 108 l.f.,"*;
- che il programma di liquidazione predisposto dalla società ed approvato dagli organi della procedura, relativamente agli immobili recita: "*La voce è costituita da un terreno in Paderno Ponchielli e da due immobili in Casalbuttano ed Uniti. I beni sono stati valutati dall'ing. Fabio Venturini con perizia redatta in data 18/09/2017 (allegata al Piano): la stima complessiva dei beni è pari ad euro 150.000, ai fini del Piano prudenzialmente svalutata del 20%. Il decreto di omologa prevede, al punto II del dispositivo, che l'attività di liquidazione dei beni immobili debba effettuarsi nel rispetto delle modalità e forme previste dagli art. 107 e 108 L. Fall., avvalendosi quindi di procedure competitive, anche tramite soggetti specializzati, assicurando con adeguate forme di pubblicità la massima informazione e partecipazione degli interessati. A tal proposito la Società intende procedere alle vendite senza ricorrere alle modalità di cui al codice di procedura civile (come ammissibile ai sensi del comma secondo dell'art. 107 L. Fall.)*"

bensì adottando le modalità di seguito esposte;

- che a seguito della pubblicazione del "BANDO DI VENDITA" del 15/09/2020, pubblicato in virtù del provvedimento del Giudice delegato del 06/11/2019 avente per oggetto la cessione della piena proprietà degli immobili identificati nello stesso con Lotto n. 1 (uno), Lotto n. 2 (due), Lotto n. 3 (tre) e Lotto n. 4 (quattro) in data 29/10/2020 alle ore 17:00 si è proceduto alla apertura delle buste presentate;
- che il Lotto n. 1 (uno) e il Lotto n. 4 (quattro), non essendo pervenute altre offerte, sono già stati aggiudicati;
- che a seguito della pubblicazione del "BANDO DI VENDITA" del 19/04/2021, pubblicato in data 30/04/2021 in virtù del provvedimento del Giudice delegato del 06/11/2019 avente per oggetto la cessione della piena proprietà degli immobili identificati nello stesso con Lotto n. 2 (due) e Lotto n. 3 (tre) in data 16/06/2021 alle ore 17:00 si è proceduto alla apertura delle buste presentate;
- che il Lotto n. 2 (due) non essendo pervenute altre offerte, è già stato aggiudicato;
- che a seguito della pubblicazione del "BANDO DI VENDITA" del 13.01.2022, pubblicato in data 20.01.2022 in virtù del provvedimento del Giudice delegato del 06/11/2019 avente per oggetto la cessione della piena proprietà degli immobili identificati nello stesso Lotto n. 3 (tre) in data 03.03.2022 alle ore 17:00 si è proceduto alla apertura delle buste presentate e non essendo pervenute offerte l'asta è andata deserta.

Tutto ciò premesso il sottoscritto,
visto l'art. 107 Legge Fallimentare,

**PROPONE**

la cessione della proprietà dei beni immobili come di seguito descritti:

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 3:**

| IMMOBILE | STATO | COMUNE | Indirizzo | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Rendita | Consistenza |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| EX FALPA, PADERNO PONCHIELLI | | | | | | | | | |
| Area | Libera | P. Ponchielli | Via D. Alighieri 17 | 12 | 75/76 | | D/1 | 5.620,00 | |

**DESCRIZIONE DEI BENI**

Per una descrizione dettagliata dei beni si rimanda alle perizie dello stimatore liberamente consultabili.

**GRAVAMI**

Dall'analisi della documentazione reperita si è accertato che sui beni immobili sopra identificati e descritti non risultano trascritte/iscritte ipoteche e/o altri gravami.

PER UNA MIGLIORE INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI SI RIMANDA ALLE PERIZIE DI STIMA REDATTE DA ESPERTO NOMINATO DALLA PROCEDURA, AGLI ATTI.

**PER VISIONARE I BENI**

I beni saranno visionabili previo appuntamento (n. di telefono 0374 366 402).

**CONDIZIONI DELLA VENDITA, GIORNO ED ORA**

La vendita avrà luogo presso lo studio del notaio Laura Genio in Cremona (CR) alla Via Milazzo n. 23, c.a.p. 26100 – numero di telefono 0372/38716 – indirizzo e-mail lgenio@notariato.it

indirizzo mail P.E.C. laura.genio@postacertificata.notariato.it

**il giorno MARTEDI 12 GENNAIO 2027 alle ore 12.00**

per l'apertura delle buste alla presenza delle parti, degli eventuali offerenti e di eventuali creditori iscritti.

**PREZZO BASE**

La vendita avverrà in UN lotto al prezzo base di **Euro 48.000 (quarantotto mila/00)**

A tali importi andranno aggiunti gli eventuali oneri di legge.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, oneri notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche, le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale e quant'altro inerenti la vendita e il trapasso della

proprietà dei beni aggiudicati, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, trascrizione dell'atto di cessione, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, volture catastali, oneri notarili, spese di sanatoria ecc., saranno poste a totale carico degli aggiudicatari. La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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; trova applicazione l'art. 2922 c.c.

Si precisa a tale 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; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, 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 riduzione di prezzo. In sintesi gli aggiudicatari rinunciano quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dei beni oggetto di cessione.

**OFFERTE DI ACQUISTO**

L'offerta irrevocabile sarà costituita da "Istanza di partecipazione alla gara".

Chiunque, tranne il debitore, può presentare l'offerta irrevocabile o personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

L'offerta irrevocabile potrà essere presentata anche "per persona o società da nominarsi"; la dichiarazione di nomina del terzo acquirente e la relativa accettazione, redatte per iscritto, dovranno essere depositate presso lo studio notarile del notaio Laura Genio entro tre giorni dalla aggiudicazione; in assenza di tempestivo deposito, gli effetti dell'offerta si produrranno in via definitiva in capo all'offerente originario.

Gli offerenti dovranno presentare di persona presso lo

**Studio del notaio Laura Genio (Orario dalle 9:00 alle 12:30)**

Via Milazzo n. 23 - 26100 CREMONA (CR)

**entro le ore 12:00 del giorno LUNEDI' 11 GENNAIO 2027**

in busta chiusa sigillata dall'offerente senza segni di riconoscimento e firmata sui lembi, la loro offerta irrevocabile di aggiudicazione con indicazione del prezzo offerto non inferiore al prezzo base come sopra esposto.

**Ad ogni domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.**

Ogni offerta irrevocabile di cui sopra dovrà contenere: l'indicazione del prezzo offerto; il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale dei coniugi e recapito telefonico e email del soggetto a cui saranno intestati i beni. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. In caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto anche il certificato del registro delle imprese dal quale risulti la costituzione della società, regolarmente iscritta ed i poteri conferiti all'offerente, la delibera dell'Organo Amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione, se necessaria, nonché allegata fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico, l'indicazione dell'indirizzo mail P.E.C. (obbligatorio per le società), l'indicazione di una mail (obbligatoria per i privati, in assenza di P.E.C.). L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa. L'offerente dovrà altresì precisare eventuali richieste di agevolazioni fiscali che dovrà poi documentare adeguatamente, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate. Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta, a cura dell'offerente, la dicitura **"Offerta per l'acquisto di beni immobili PAOLO BELTRAMI SPA ora P.B. SRL Lotto n. 3 Conc. 1/2017 Tribunale di Cremona"**. Inoltre sulla busta verrà apposto, a cura del notaio o 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 di identità e codice fiscale. L'offerta dovrà essere corredata dal deposito di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato "P.B. SRL Conc. 1/2017 Tribunale di Cremona". Si precisa che l'assegno circolare non trasferibile dovrà essere già inserito nella busta chiusa d'offerta. La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario successivamente all'eventuale gara competitiva con offerta migliorativa.

**Le offerte dovranno essere presentate personalmente presso lo studio del notaio in via Milazzo n. 23 - Cremona (CR), previo appuntamento telefonico con il notaio.**

**Non saranno ritenute valide le offerte presentate oltre il termine perentorio di scadenza o il luogo o con modalità diverse da quelle indicate nel presente bando.**

**APERTURA DELLE BUSTE**

Le buste verranno aperte il **giorno MARTEDI' 12.01.2027 alle ore 12:00** dal notaio Laura Genio, presso lo studio di quest'ultima in Cremona (CR) alla Via Milazzo n. 23. Il notaio redigerà apposito verbale.

**GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'offerta non sarà efficace, se perviene oltre il termine stabilito dal presente provvedimento, se sarà inferiore al prezzo base, o se l'offerente non presterà cauzione, nella misura sopra indicata. L'offerta è irrevocabile.

I beni, in presenza di un'unica offerta, se non inferiore al prezzo base, verificata la conformità al bando, saranno aggiudicati all'unico offerente. In presenza di più offerenti il notaio, nel medesimo giorno ed ora fissati per la vendita, indirà una gara con offerte in aumento, su quella più alta, non inferiori ad Euro 4.800,00 (quattromilaottovento/00) per il Lotto n. 3. Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, i beni saranno aggiudicati a colui che ha presentato l'offerta più alta. Nel caso invece di rilancio, trascorsi 60 (sessanta) secondi dall'ultima offerta senza rilanci, i beni saranno aggiudicati all'ultimo offerente. In caso di offerte di pari importo, qualora nessuno degli offerenti effettui il rilancio, i beni saranno aggiudicati a colui che abbia presentato l'offerta per primo presso lo studio del notaio. In caso di mancata presenza dell'offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, gli immobili 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. Entro dieci giorni dalla redazione il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Cremona.

L'offerente non aggiudicatario avrà in restituzione la cauzione.

Sarà in ogni caso facoltà del legale rappresentante della Società richiedere al Giudice Delegato di sospendere la vendita nel caso di prezzo non ritenuto congruo.

Ai sensi dell'art. 107 comma IV della Legge Fallimentare il Notaio potrà sempre sospendere la vendita prima del trasferimento del bene qualora pervenga un "rilancio per offerta migliorativa" di importo complessivo almeno pari al 110% del precedente prezzo di aggiudicazione. Il rilancio potrà essere effettuato con le stesse modalità di presentazione dell'offerta come in precedenza descritte nel termine massimo di giorni 10 (dieci) dalla data dell'aggiudicazione; alla procedura di "rilancio per offerta migliorativa" potranno partecipare esclusivamente gli originari offerenti e cioè coloro che abbiamo presentato una valida offerta

nell'ambito della gara precedente; l'informativa della gara che si terrà a seguito di "rilancio per offerta migliorativa" sarà effettuata esclusivamente a mezzo PEC indirizzata agli originari offerenti, senza previsione di ulteriori pubblicazioni.

**PAGAMENTO DEL PREZZO**

L'aggiudicatario, dovrà corrispondere, alla stipula dell'atto notarile di trasferimento, il prezzo complessivo, dedotta la cauzione già prestata, mediante assegno circolare non trasferibile intestato [redacted] Conc. 1/2017 Tribunale di Cremona" sotto comminatoria, in caso di inadempienza, di decadere dal suo diritto, di perdere la cauzione ai sensi dell'art 587 c.p.c. (la quale verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura) e di pagare eventualmente la differenza fra il prezzo offerto e quello di effettiva aggiudicazione.
Sarà in ogni caso facoltà del legale rappresentante della Società richiedere al Giudice Delegato di sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

**La presentazione dell'offerta comporta l'automatica accettazione delle condizioni contenute nel presente bando di vendita.**

Contestualmente alla stipula dell'atto notarile di trasferimento degli immobili, l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio rogante il saldo delle spese e degli onorari del notaio. Il trasferimento non avrà luogo, se non contestualmente all'integrale versamento del prezzo complessivo e del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario.

**ATTO NOTARILE DI VENDITA DEGLI IMMOBILI**

L'atto notarile di compravendita dovrà essere effettuato entro sessanta giorni dalla gara.
L'atto di vendita degli immobili verrà stipulato presso lo studio del notaio Laura Genio; come già indicato, le competenze dovute al suddetto Notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, per la regolarizzazione urbanistica e catastale, saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario il quale in sede di atto provvederà al relativo pagamento.

**CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Contestualmente alla stipula del rogito notarile di vendita, all'incasso del prezzo complessivo ed al pagamento di tutte le spese, il notaio rogante provvederà alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene a seguito di ordine del Giudice Delegato che il legale rappresentante della [redacted] (già [redacted] si impegna ad acquisire anteriormente alla data fissata per la stipula dell'atto notarile di trasferimento. **PUBBLICITÀ, INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI**

La vendita sarà pubblicizzata sui siti Internet www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.tribunale.cremona.giustizia.it

Nei suddetti siti verranno evidenziate le condizioni generali di gara e verrà messa a disposizione copia della perizia di stima dei beni oggetto di cessione e copia del presente bando di vendita.

**DISPOSIZIONI FINALI**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti al notaio Laura Genio tramite mail lgenio@notariato.it P.E.C. laura.genio@postacertificata.notariato.it o al numero telefonico 0372/38716.

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 concordataria 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 Legge Fallimentare.

Si precisa che l'acquisto degli immobili oggetto del presente bando è da intendersi effettuato come segue: "*visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione*".

Sino al momento del perfezionamento della cessione, gli organi della procedura concordataria si riservano 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 degli organi della procedura 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.

Paderno Ponchielli, 02/11/2026.