



## TRIBUNALE ORDINARIO DI LODI

### Sezione Fallimentare

#### IL G.D

Visti gli artt. 107 l.f., 569 e ss c.p.c., 173 bis, 173 ter, 173 quater, 173 quinquies e 174 delle disposizioni di attuazioni del c.p.c.;

visto il Programma di Liquidazione nel quale è previsto che le operazioni di vendita degli immobili vengano effettuate dal Giudice Delegato secondo le disposizioni del c.p.c.;

ritenuta l'opportunità di delegare, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., le operazioni di vendita del compendio immobiliare facente parte dell'attivo della procedura in oggetto al Curatore del medesimo fallimento in conformità al piano di liquidazione approvato;

vista l'istanza depositata dal Curatore;

#### DISPONE

la vendita del compendio oggetto del programma di liquidazione nella consistenza indicata nell'allegato "A" della perizia redatta dal perito estimatore, che deve intendersi qui interamente richiamata e trascritta; i beni sono meglio descritti nella relazione di stima peritale, che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Atteso., inoltre, che ai sensi dell'art. 569 comma terzo c.p.c. come da ultimo modificato con D.L. 3 maggio 2016 n. 59 recante "*disposizioni urgenti in materia di procedure esecutive e concorsuali*" il Giudice, con l'ordinanza di vendita, salvo che sia pregiudizievole per l'interesse dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura, stabilisce che il versamento della cauzione, la presentazione delle offerte lo svolgimento della gara tra gli offerenti e, nei casi previsti, l'incanto, nonché il pagamento del prezzo, siano effettuati con modalità telematiche, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'articolo 161- ter delle disposizioni per l'attuazione del presente codice;

rilevato che nella presente procedura non risultano elementi per ritenere che la vendita con modalità telematiche possa risultare pregiudizievole per gli interessi dei creditori per il sollecito svolgimento della procedura;

## **STABILISCE**

che la vendita abbia luogo con le modalità della gara telematica **SINCRONA TELEMATICA**, di cui all'art. 21 del dm 26.2.2015, n. 32, alle condizioni riportate nella presente ordinanza e individua come gestore della vendita telematica la società **Astalegale.net** il cui portale per la vendita telematica è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e come referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita il Curatore;

## **DETERMINA**

il prezzo base del lotto unico in € **440.000,00**;

fatti salvi i ribassi appresso indicati per le aste successive alla prima.

## **DELEGA**

le operazioni di vendita di cui all'art. 591 bis c.p.c., per il primo ed i successivi esperimenti di vendita con i ribassi di legge, fino alla predisposizione del decreto di trasferimento, da sottoporre alla firma del G.D., ed ai successivi adempimenti di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto, al Curatore del fallimento;

## **DELEGA**

il Curatore sopra nominato al compimento delle operazioni di vendita mediante **modalità telematica sincrona, avvalendosi del gestore Asta Legale la cui offerta risulti più consona all'esigenza della vendita**, dando conto dei criteri adottati per la scelta nella prima relazione semestrale successiva, ovvero, nell'istanza di autorizzazione a sostenere la relativa spesa;

## **DISPONE CHE IL CURATORE DELEGATO PROVVEDA**

- a) a formare l'avviso di vendita secondo i termini e le modalità indicate nella presente ordinanza;
- b) a fissare l'esperimento di vendita entro un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'emissione dell'ordinanza di vendita nelle giornate da martedì a venerdì dalle ore 9.00 alle ore 17.00 nei locali del Tribunale (Sale Aste, sita al Piano -1 Torre A, stanza n. 7), per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti telematici, indicando il termine per il deposito delle offerte telematiche, fissato nel giorno antecedente alle vendite (l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte). In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma

della VENDITA SINCRONA TELEMATICA, secondo la definizione di cui all'art. 21 D.M. 26/02/2015, n. 32 con le modalità telematiche indicate nella presente ordinanza;

- c) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- d) **a prendere cognizione delle offerte**, tramite collegamento al portale del gestore delle vendite telematiche simultaneamente agli eventuali offerenti nel corso dell'udienza fissata;
- e) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- f) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nella presente ordinanza;
- g) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate, **a determinare il prezzo - base in misura inferiore di  $\frac{1}{4}$ , avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto**; riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere autorizzate dal G.D;
- h) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. b);
- i) a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
- j) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
- k) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ribassato, **a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo prezzo già ribassato**;
- l) a fissare un nuovo esperimento d'asta nei termini e con le modalità di cui alla precedente lett. b);
- m) a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;
- n) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

- o) in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a relazionare al G.D. (riferendo, in particolare, in merito allo stato dell'immobile - se libero o occupato, alle condizioni dello stesso, al contesto in cui si trova, agli accessi compiuti e alle richieste di visita ricevute ed effettuate, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, nonché ogni ulteriore circostanza utile);
- p) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore **al 75%** del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; **qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad 1/4**, il Curatore potrà far luogo alla vendita;
- q) in caso di pluralità di offerte ad invitare gli offerenti a fare una la gara sull'offerta più alta:
- ✓ se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore),
  - ✓ le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a: € 500,00 per immobili stimati fino a € 20.000,00; € 1.000,00 per immobili stimati da € 20.000,01 a € 150.000,00; € 2.000,00 per immobili stimati oltre € 150.000,00,
  - ✓ se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
    - (1). in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente,
    - (2). in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta;
- r) ad utilizzare analoghe misure per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato;
- s) a depositare ogni avviso di vendita che sia stato pubblicato;
- t) a redigere il verbale relativo alle operazioni di vendita con i contenuti e le modalità previste dall'art. 591 bis utilizzando il portale del gestore delle vendite, depositandone copia informatica nel fascicolo fallimentare;

- u) ad autorizzare il gestore della vendita alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti, mediante bonifico bancario, utilizzando le coordinate indicate nell'offerta d'acquisto (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o autorizzazione da parte del G.D.);
- v) a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- w) accertare, nei casi previsti dalla legge, l'esistenza e la validità del certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 della Legge n. 47/1985 che dovrà essere allegato al decreto di trasferimento;
- x) a prelevare dal conto intestato alla procedura le somme occorrenti per il pagamento delle imposte, delle spese per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie; ad eseguire le formalità di registrazione del decreto di trasferimento, a restituire all'acquirente l'eventuale differenza tra quanto versato per le spese e quanto effettivamente pagato: il Curatore è sin da ora autorizzato ad operare sul conto corrente intestato alla procedura per compiere tali operazioni;
- y) a notificare copia del bando ai creditori iscritti ed agli aventi privilegio speciale sugli immobili;
- z) a non fissare alcun esperimento di vendita laddove non vi siano sul conto della procedura somme sufficienti a coprirne le relative spese.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo con il contestuale collegamento del Curatore delegato, (che sarà fisicamente presente presso la Sale Aste del Tribunale di Lodi, sita al Piano - 1 Torre A, stanza n. 7), e degli offerenti medesimi al portale del gestore delle vendite designato, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dallo stesso Curatore con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

In caso di oggettivo impedimento, il Curatore delegato potrà farsi sostituire durante l'esperimento di vendita da altro professionista purché iscritto nell'elenco ex art. 179 ter disp. att. c.p.c.

La vendita degli immobili è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- a) gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta: quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 46, comma quinto, DPR 380/2001 e 40, comma quinto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla L. 47/85 e successive modifiche, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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);
- c) la vendita forzata 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 - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio, anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) **le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore;**
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a cura della società preposta incaricata dal Curatore) ma, a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sono poste le spese inerenti alla metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, come previsto dall'art. 2 comma 7 del D.M. n. 227/2015;
- f) entro il giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto con modalità esclusivamente telematiche: per le offerte telematiche, il bonifico relativo

alla cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste, sul conto corrente intestato al gestore, che dovrà essere indicato nell'avviso di vendita.

## **OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE**

La presentazione delle offerte di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate.

L'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del ministero della giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura (Curatore delegato Rag. Mariano Allegro);
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento: detto termine, non soggetto a sospensione nel periodo feriale, non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione e, nel caso di omessa indicazione del termine o laddove nell'offerta sia indicato un termine superiore ai gg 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera i);
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal suddetto regolamento;
- m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal suddetto regolamento;
- n) quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà 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; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo.

Il bonifico di cui al punto l) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore, per **un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione", seguito dal numero della procedura e del lotto.**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione), oppure:



b) dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005,
- 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

**Il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo lett. e).**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento dell'importo della cauzione);
- b) copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente (anche se rappresentante legale di società); inoltre, se il soggetto offerente persona fisica è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- c) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del relativo rappresentante legale;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura speciale notarile rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta: l'offerta si intende depositata nel momento in

cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- f) **la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati;**
- g) la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo;
- h) certificato di attribuzione della pec mediante la quale si è proposta l'offerta;
- i) se l'offerente è persona fisica:
  - dichiarazione in ordine al proprio stato civile,
  - dichiarazione del regime patrimoniale in essere tra i coniugi (laddove coniugato ovvero separazione o comunione);
- j) qualora l'offerta sia fatta da un coniuge anche in nome dell'altro coniuge in regime di comunione dei beni non è necessaria la procura speciale notarile, mentre detta procura serve nel caso di coniugi in regime di separazione dei beni.

**NB: Le dichiarazioni ed i dati sopra richiesti - di cui alle lettere da a) ad j) - non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.**

**L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito).** Nell'ipotesi in cui la modalità di pagamento telematica non fosse possibile per problemi informatici il bollo potrà essere acquistato e inserito, previa sua scansione, tra gli allegati all'offerta di acquisto e fatto pervenire il prima possibile al Curatore delegato, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

**Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi** del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, **l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.**

**Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati** ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, **l'offerta si**

**intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente** e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, **qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.**

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata (al centesimo di euro).** In caso di offerta telematica, l'offerta sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

L'offerta telematica può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile: gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal Curatore delegato tramite il portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata ai delegati alla vendita presso il Tribunale di Lodi.

Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1, let. f) del D.M. 26/02/2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Curatore delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio più sopra riportato e riproposto nell'avviso di vendita. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

**Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica, prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **1) in caso di unica offerta:**

- se l'offerta **è pari o superiore al prezzo-base** d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta **è pari o superiore al 75% del predetto prezzo-base, ma inferiore al predetto prezzo-base d'asta**, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

#### **2) in caso di pluralità di offerte:**

alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente,
- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore,

- (3) in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo,
- (4) nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo abbia inviato l'offerta, precisando che il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari dovranno essere restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul conto corrente della procedura il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento che il Curatore delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato.

**Il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione, termine che non potrà essere prorogato.** Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e alle altre voci di spesa sopra indicate e poi al residuo prezzo. Nello stesso termine dovrà essere trasmessa al Curatore delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. **In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.**

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore almeno dieci (10) giorni prima della data di sottoscrizione del mutuo.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 ult. co. c.p.c., con dichiarazione di cui scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007, tramite compilazione dell'apposito modulo presente nella modulistica del sito del Tribunale di Lodi (antiriciclaggio persona fisica/persona giuridica).

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al Curatore in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, III comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del medesimo Curatore a spese della

procedura – salvo espresso esonero dell’aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l’ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all’art. 605 c.p.c. a cura e spese dell’aggiudicatario.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Curatore delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Curatore delegato.

**Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L’unico ausiliario della procedura fallimentare è il Curatore, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.**

**Presso il Tribunale di Lodi è istituito uno sportello informativo per il supporto nella compilazione dell’offerta telematica previa prenotazione sul sito del tribunale.**

**La responsabilità di eventuali errori nella compilazione rimane a carico del soggetto presentatore.**

#### **PUBBLICITA’ LEGALE E ADEMPIMENTI CONNESSI**

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

1. pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche come previsto dall’art. 490 c.p.c.;
2. affissione di un cartello VENDESI, con indicata la sola descrizione dell’immobile (es. bilocale, attico, negozio, ecc.), il numero della procedura esecutiva e i recapiti del custode;
3. invio, da parte del Curatore, di una e-mail all’amministratore dello stabile per la comunicazione agli altri condomini o soggetti interessati all’acquisto nel rispetto delle norme sulla privacy e con indicazione dei recapiti del custode giudiziario;
4. in tutti i casi, inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui siti Internet all’indirizzo [www.tribunale.lodi.giustizia.it](http://www.tribunale.lodi.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e sul portale “Vetrina Permanente”;
5. pubblicazione dell’annuncio di vendita sulle pagine social (Facebook e Instagram) del Tribunale;

6. qualora il valore del prezzo base d'asta superi i trentamila euro, pubblicazione per estratto sul quotidiano a diffusione locale, nell'ultima data di pubblicazione disponibile;
7. qualora il valore del prezzo base d'asta superi i cinquantamila euro, pubblicazione di un annuncio da effettuarsi nelle pagine regionali dedicate alle vendite giudiziarie dei tribunali sui quotidiani "Il Corriere della Sera" o la "Repubblica";
8. realizzazione del virtual tour 360° degli immobili oggetto delle procedure, diversi dai terreni, dalle costruzioni non agibili e dai ruderi e comunque con valore di stima pari o superiore a 150.000,00 euro.

Gli adempimenti predetti devono essere eseguiti almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita, avvalendosi quanto a quelli dal precedente punto 2 al punto 8 della società Astalegale.net S.p.a. per gli annunci sui quotidiani e per le pubblicazioni nei siti internet. In aggiunta ai predetti adempimenti Astalegale.net SpA provvede, altresì, alla pubblicazione per estratto sul mensile Newspaper Aste del Tribunale di Lodi.

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia inferiore ad euro 30.000,00 si provvederà con le sole pubblicità, sui siti internet compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del Curatore dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano a diffusione locale.

Nel caso in cui il valore del bene in vendita sia compreso tra i 30.000,00 e i 50.000,00 si provvederà con le pubblicazioni sui giornali solo per il primo esperimento di vendita, e pertanto per gli esperimenti successivi sarà possibile limitare la pubblicità ai soli siti internet, compresa la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, salva diversa valutazione del Curatore dell'opportunità di pubblicazione sul quotidiano a diffusione locale.

Il Curatore delegato alla vendita dovrà inviare le richieste di pubblicazione direttamente a Astalegale.net S.p.a. e ai soggetti eventualmente indicati dal G.D. nei termini indicati. Il testo della inserzione sui giornali e su internet dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., il prezzo base, il giorno e l'ora dell'asta, con indicazione del G.D. e del numero di ruolo della procedura; saranno, invece, omessi il nome del fallito o degli amministratori della società fallita, l'importo del rilancio minimo, i dati catastali e i confini del bene.

Lodi, lì 7.11.2024

Il Giudice Delegato

*Dott.ssa Ada Cappello*

