

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI MILANO**  
**SEZIONE II LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO  
EFFETTUATA CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA  
I TENTATIVO D'ASTA

Il Tribunale Ordinario di Milano, con sentenza n. 537/2023 del 18/09/2023, ha dichiarato la Liquidazione Giudiziale della società “ ” (L.G. n. 433/2023), nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Caterina Macchi e Curatore il Dott. Gian Matteo Fiorini.

**VISTO**

- il provvedimento del 09/10/2024 con il quale il Giudice Delegato, Dott.ssa Caterina Macchi, autorizza la sottoscritta a provvedere personalmente alla vendita dell'immobile di seguito elencato mediante procedura competitiva ex art. 213 e ss CCII, secondo le disposizioni contenute nelle circolari del Tribunale di Milano e alle condizioni di vendita aggiornate (All. A), in esecuzione dell'istanza del Curatore;
- ritenuta la necessità di procedere alle operazioni di vendita al fine di giungere all'aggiudicazione dell'immobile di seguito descritto posseduto per la quota di 1/1 dalla società Coriba S.r.l. in L.G.:

**LOTTO C.1) ALLOGGIO AL PIANO TERRA (ANGOLO NORD-EST) CON CANTINA**

Ubicazione: Piadena-Drizzona (CR) - Via Borgo Fornace n. 4

Prezzo base: **Euro 14.500,00.**

**C.1.1) Alloggio:** monolocale posto al piano terra con w.c.-doccia e disimpegno, di superficie lorda di circa 36,20 mq. Classe energetica G.

**C.1.2) Cantina:** mq. 20,15.

Identificazione catastale

**- foglio 6, mapp. 352, sub. 14, Via Borgo Fornace n. 4, piano S1-T, cat. A/2, cl. 3<sup>^</sup>, vani 2, sup. cat. 42 mq., R.C. € 129,11.**

Confini alloggio: a nord e ad est, cortile comune (mapp. 716); a sud, prima beni di cui al mapp. 352/17, a muro divisorio comune, poi vano scala comune (mapp. 352/1); ad ovest, ingresso comune (mapp. 352/1). Cantina: a nord e ad est, terrapieno di cui al soprastante cortile comune (mapp. 716); a sud, beni di cui al mapp. 352/21, a muro divisorio comune; ad ovest, corridoio comune (mapp. 352/1);

- tenuto conto che sarà trasferita all'aggiudicatario l'intera proprietà del bene sopra elencato;
- l'autorizzazione del G.D. Dott.ssa Caterina Macchi a procedere con la modalità di vendita “telematica sincrona mista” tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), consentendo ai potenziali offerenti di depositare offerte anche in modalità telematica registrandosi al portale di seguito descritto.

Sarà pertanto posto in vendita il LOTTO C.1), come meglio descritto nella perizia di stima del 19/10/2021 redatta dal Geom. Roberto Palù con Studio in Soresina (CR), alla quale si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria

di eventuali abusi edilizi. La perizia e ulteriore documentazione relativa alla suddetta unità saranno disponibili sui siti internet indicati in seguito.

### **DÀ ATTO**

che si procederà all'esperimento di vendita senza incanto, avanti a sé, presso lo Studio del Professionista delegato in Cremona, in Via del Sale n. 40/A (presso lo Studio Costa), mediante la modalità di vendita "telematica sincrona mista", al prezzo base d'asta pari a:

- **Euro 14.500,00 (quattordicimilacinquecento/00) per il LOTTO C.1).**

\* \* \* \* \*

### **FISSA**

termine agli interessati all'acquisto sino al giorno 24/03/2025 alle ore 13,00 per il deposito di offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c., in caso contrario l'offerta di acquisto non è efficace;

### **FISSA**

il giorno **25/03/2025 alle ore 14,30**, presso lo Studio della scrivente Dott.ssa Valeria Antonioli in Cremona, in Via del Sale n. 40/A (presso lo Studio Costa), per chi avesse presentato le offerte cartacee ovvero collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) per chi avesse presentato le offerte telematiche, per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c.;

### **DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte per la vendita senza incanto:

**A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI E NECESSARIE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E LA PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA CON MODALITÀ TELEMATICA:**

- 1) accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 2) presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicato nello stesso portale;
- 3) lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
- 4) lettura del "Manuale utente" per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente 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. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dalla scrivente e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

**A2 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- IN FORMATO CARTACEO, oppure
- CON MODALITÀ TELEMATICHE.

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, a pena di inefficacia, in busta chiusa presso lo Studio della sottoscritta Dott.ssa Valeria Antonioli, a Cremona, in Via del Sale n. 40/A (presso lo Studio Costa), **entro e non oltre le ore 13,00 del 24/03/2025**. Sulla busta devono essere indicati solamente il nome "Dott.ssa Valeria Antonioli", la data della vendita e il numero della procedura.

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto è disponibile presso la Cancelleria, lo Studio della scrivente, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.

#### **Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.M. 26/02/2015 n. 32, artt. 12 e segg., e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 del 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.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire, come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'Avviso, quindi **entro e non oltre le ore 13,00 del 24/03/2025**.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata 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 13,00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'art. 2, co. 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

L'offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, raggiungibile cliccando sul pulsante "invia offerta" presente all'interno della scheda di dettaglio del bene immobile sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare un'e-mail al gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astelegale.net](mailto:garaimmobiliare@astelegale.net) oppure contattare [Astelegale.net](http://Astelegale.net) S.p.A. al numero 02/800300.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto e disponibile presso la Cancelleria, lo Studio della scrivente, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C. L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente pari ad Euro 16,00), dovrà contenere:

l.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale, partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed e-mail del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

l.b) se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni e necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. qualora ne sussistano i presupposti);

l.c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

l.d) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente).

All'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita.

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.

3) Il numero della procedura alla quale si vuole partecipare.

4) I dati identificativi dell'immobile (o dei lotti) per il quale l'offerta è proposta.

5) L'indicazione:

a) del prezzo offerto che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nel presente Avviso di vendita sino ad 1/4, pari ad **Euro 10.875,00 (diecimilaottocentotantacinque/00)** per il Lotto C.1, in caso contrario l'offerta di acquisto non è efficace ex art. 571 c.p.c.;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione. Il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

6) L'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'Avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

7) Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla sottoscritta.

#### A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nella stessa busta, a pena di inefficacia, la contabile del bonifico disposto a favore della procedura "LG 433/2023 CORIBA SRL" (presso Banca Nazionale del Lavoro, filiale Palazzo di Giustizia, IBAN: IT 68 U 01005 01773 000000010670, indicando nella causale "RG 433/2023 - Asta del 25/03/2025 - cauzione Lotto C.1) per un importo, a titolo di cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, co. 2, c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta, ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Si avverte che il mancato accredito del bonifico in tempo utile per la deliberazione delle offerte è causa di nullità/inammissibilità/inefficacia dell'offerta.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

#### A5 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari ad Euro 16,00, dovrà contenere:

I.a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale, partita IVA (se presente), residenza, domicilio, stato civile, recapito telefonico ed e-mail del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali previste per l'acquisto di prima casa;

I.b) se l'offerente è coniugato dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, qualora fosse in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dei beni e necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. qualora ne sussistano i presupposti);

I.c) in caso di offerta in nome e per conto di un minore o di una persona soggetta a tutela, nella busta dovrà essere inserita la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare e l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale;

1.d) se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente).

2) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.

3) L'offerente dovrà indicare:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del Lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente Avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi di pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'Avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- il recapito di telefonia mobile ed eventuale indirizzo e-mail over ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso in cui l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, 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 altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza alla sottoscritta.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file):

- copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciare ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, **di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto**, che sarà trattenuta ed acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste e/o in caso di rifiuto all'acquisto,

fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587, co. 2, c.p.c. In caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte, l'offerta sarà considerata inefficace.

Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura "LG 433/2023 CORIBA SRL" (presso Banca Nazionale del Lavoro, filiale Palazzo di Giustizia, IBAN: IT 68 U 01005 01773 000000010670, indicando nella causale "RG 433/2023 - Asta del 25/03/2025 - cauzione Lotto C.1), in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.

Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore o di persona soggetta a tutela, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerta viene presentata da un soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

Allegare copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A7 - INAMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte telematiche e cartacee depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre 1/4 al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte telematiche e cartacee non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

#### A8 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 del c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi alla scrivente Dott.ssa Valeria Antonioli, presso il proprio Studio, a Cremona, in Via del Sale n. 40/A.

Le offerte telematiche contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle cartacee esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dalla scrivente ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti alla scrivente Dott.ssa Valeria Antonioli.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente Avviso innanzi alla scrivente presso il proprio Studio, in Via del Sale n. 40/A; in alternativa può partecipare all'asta un avvocato che agisca o per persona da nominare o in forza di procura notarile (non solo speciale). Non è quindi ammissibile il rilascio di una procura, benché notarile, ad un terzo diverso da un avvocato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)).

La Dott.ssa Valeria Antonioli, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'Avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti dell'art. 571, co. 2, c.p.c.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti, nonché, visti gli artt. 571 e 579 c.p.c., da un avvocato che agisca o per persona da nominare o in forza di procura notarile (non solo speciale). Non è quindi ammissibile il rilascio di una procura, benché notarile, ad un terzo diverso da un avvocato;

- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che la scrivente avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dalla sottoscritta a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

a) *Qualora sia formulata un'unica offerta telematica e/o cartacea*: se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base stabilito nel presente Avviso in misura non superiore ad 1/4, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

b) *Qualora siano formulate una pluralità di offerte telematiche e/o cartacee*: la sottoscritta inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, la scrivente terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento da **Euro 350,00 (trecentocinquanta/00)** per il Lotto C.I, ognuno entro 1 minuto dall'offerta precedente.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'Avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà 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 del bene.



La sottoscritta provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

c) *Qualora la gara non possa aver luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti*, la scrivente disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo eventualmente quanto previsto dall'art. 573 c.p.c.

Ai fini della comparazione delle offerte, sarà ritenuta la più alta quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, qualora nessuno aderisca ai rilanci, il bene sarà aggiudicato all'offerente che abbia depositato l'offerta in data od ora anteriore.

#### A10 - RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche o cartacee e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine indicativo di 15 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta) previa compilazione da parte dell'offerente non aggiudicatario di apposito modulo e previa autorizzazione del Giudice Delegato della procedura

#### A11 - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e delle spese di competenza dell'aggiudicatario (le quali verranno comunicate a cura del Curatore all'aggiudicatario indicativamente entro i 15 successivi all'aggiudicazione) non dovrà essere superiore al termine perentorio di **120 giorni dalla data dell'aggiudicazione**.

Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al curatore con le modalità che verranno indicate dal medesimo curatore all'esito dell'aggiudicazione le ricevute di versamento effettuati, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

L'aggiudicatario, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare sul conto corrente intestato alla procedura "LG 433/2023 CORIBA SRL" che all'uopo (all'esito dell'aggiudicazione) verrà comunicato dal Curatore, il saldo del prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione, nonché le spese di trasferimento che verranno comunicate dal Curatore, salvo conguaglio, in base alla tipologia di acquisto, con i conteggi e le causali che verranno comunicate. Nel medesimo termine, l'aggiudicatario dovrà trasmettere al Curatore le ricevute dei versamenti effettuati.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, il Giudice dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa e, quindi, disporrà una nuova asta.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 del c.p.c. Si avverte l'aggiudicatario che sono posti a suo carico i compensi del Notaio nella misura del 50% e interamente le spese, le imposte e tasse inerenti e conseguenti l'atto notarile di trasferimento.

L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, sarà comunicato tempestivamente all'aggiudicatario dal curatore della liquidazione giudiziale.

Si avverte l'aggiudicatario che, come previsto dal programma di liquidazione ex art. 213 e ss CCII, la quota a suo carico del compenso del notaio relativo alla fase di trasferimento della proprietà, ammonterà: per un valore di aggiudicazione sino ad Euro 14.500,00, onorario Euro 450,00 oltre IVA; per un valore di aggiudicazione sino ad Euro 19.500,00, onorario Euro 500,00 oltre IVA; per un valore di aggiudicazione sino ad Euro 37.000,00, onorario Euro 550,00 oltre IVA, importi indicativi salvo conguaglio (a titolo esemplificativo e non esaustivo per le spese necessarie per estrarre la copia dell'eventuale attestazione di prestazione energetica, per visure e bolli – interamente a carico dell'aggiudicatario). Sono inoltre a carico dell'aggiudicatario tutte le imposte (IVA e/o di registro e catastali) di trasferimento.

Il notaio rogante verrà individuato dal curatore a proprio insindacabile giudizio nel circondario di Milano. La stipula del rogito avanti al notaio che verrà all'uopo indicato dalla Curatela successivamente all'aggiudicazione potrà avvenire unicamente dopo il versamento da parte dell'aggiudicatario di tutte le somme dovute a suo carico.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Curatore.

La scadenza del versamento del saldo prezzo è prorogabile, previa richiesta (a mezzo pec o raccomandata da inviarsi al Curatore) da parte dell'aggiudicatario fino a 10 giorni prima della scadenza per il versamento del saldo prezzo; di mesi 2 previo versamento di una ulteriore cauzione pari al 10% del prezzo di aggiudicazione, obbligandosi contestualmente a pagare sul prezzo residuo gli interessi maturandi al tasso legale maggiorato del 2%.

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, co. 4, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire alla sottoscritta le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci; la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n. 380 e alla Legge n. 47/1985 e su modificazioni ed integrazioni) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, come meglio descritte nella perizia di stima del Geom. Roberto Palù depositata il 20/10/2021.

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, ne potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita 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 dei beni. È esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, co. 5 e art. 40, co. 6, Legge 28/02/1985 n. 47 e D.L. 30/09/2003 n. 269 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione.

Se gli immobili sono occupati dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.

Tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario; gli oneri di cancellazione presso la conservatoria saranno a carico della Procedura.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge del 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria trasferimento nei termini di legge.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, co. 2 delle disposizioni di attuazione del Codice civile. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **MODALITÀ DELLA PUBBLICITÀ**

La sottoscritta Dott.ssa Valeria Antonioli provvederà all'effettuazione della pubblicità ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), gestiti dalla società Astalegale.net S.p.A., almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte.

#### **CUSTODIA**

Custode giudiziario dei beni pignorati è l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona, Via delle Industrie n. 20 (tel. 0372/20200, e-mail [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it)) al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione degli immobili.

\*\*\*\*\*

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nell'Ordinanza di vendita e nel presente Avviso.

Ulteriori informazioni possono essere acquisite previo appuntamento presso lo Studio della sottoscritta Dott.ssa Valeria Antonioli a Cremona, in Via del Sale n. 40/A, tel. 0372/805900, e-mail [valeriadottantonioli@gmail.com](mailto:valeriadottantonioli@gmail.com).

Cremona, 28 novembre 2024

Dott.ssa Valeria Antonioli  
