

Fallimento 37/2012 R.G. Tribunale di Lodi  
Procedimento competitivo ex art. 107 l.fall.  
Beni valorizzati: terreni edificabili  
Ubicazione: Cocquio Trevisago (Va)

---

## TRIBUNALE DI LODI

Fallimento RG 37/2012

### AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA "SINCRONA TELEMATICA"

Il sottoscritto Curatore Fallimentare,  
- visto l'art. 107 l.fall.;  
- visto l'art. 490 cpc  
- visto il Programma di liquidazione;

#### AVVISA

- che è indetto il procedimento competitivo mediante procedura telematica sincrona per la vendita degli immobili descritti nell'elaborato peritale allegato al presente Avviso, redatto dall'Ing. Silvia Croce, che deve intendersi qui interamente richiamato e trascritto:
  - ✓ LOTTO UNICO - piena proprietà su **terreni edificabili** situati nel comune di Cocquio Trevisago (Va) identificati al foglio 9, mappali 3997 e 130, 256, 257, 259 e 2045 (superficie complessiva ha 1.94.00) e mappale 3997 (superficie complessiva ha 1.50.40, con all'interno strutture di natura precaria per lo svolgimento di attività sportive);
- che le offerte possono essere presentate solo telematicamente previa registrazione all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "*manuale utente*" disponibile all'interno del portale PST Giustizia;
- che il Gestore della vendita telematica è Astalegale.net con portale "www.spazioaste.it";
- che la partecipazione alla procedura anzidetta implica l'accettazione integrale del contenuto del presente avviso;

#### FISSA

- il seguente prezzo-base: **euro 140.000** con rilancio minimo pari ad euro 2.000 nel caso di gara;
- termine agli interessati all'acquisto per il deposito telematico delle offerte sino alle **ore 23:59 del giorno 18/03/2025**;
- udienza del giorno 19/03/2025 ore 9,15 per lo svolgimento della vendita telematica sincrona;

Le modalità di presentazione delle offerte, le condizioni di vendita, le modalità dello svolgimento della gara, le informazioni e la pubblicità sono regolate dalle disposizioni generali allegate al presente avviso.

Casalpusterlengo, 18/12/2024

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Piero Mussida

Fallimento 37/2012 R.G. Tribunale di Lodi  
Procedimento competitivo ex art. 107 l.fall.  
Beni valorizzati: terreni edificabili  
Ubicazione: Cocquio Trevisago (Va)

---

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

### **1 - CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Con la presentazione dell'offerta l'offerente accetta tutte le condizioni e clausole contenute nel presente Avviso.

La vendita avverrà nell'attuale stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventuali, nella condizione urbanistica in cui il bene si trova e che l'offerente è tenuto a verificare; la vendita avverrà a corpo e non a misura, perciò eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; sono a carico dell'acquirente le eventuali spese di sgombero da beni mobili. Per ogni ulteriore dettaglio relativo all'immobile ed alle sue pertinenze, si rimanda alla perizia redatta dall'esperto Ing. Croce, reperibile sul sito internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), rimanendo comunque ad esclusivo carico dell'offerente l'accertamento dell'attuale condizione urbanistica del bene. Alla vendita giudiziaria non si applica la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'eventuale presenza di vizi o difformità, oneri qualsiasi, anche se non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita potranno essere richieste al curatore.

La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte, con rogito notarile, con Notaio scelto dall'aggiudicatario, a spese dell'aggiudicatario. Il Rogito e le spese di trascrizione nonché di cancellazione dei gravami, così come le imposte, sono a carico dell'aggiudicatario. L'atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura del Notaio. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, compresi quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse, e ogni altro onere di pertinenza.

Eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile saranno cancellate tempestivamente dopo l'atto di trasferimento, a cura del notaio, con spese e tasse a carico dell'acquirente, secondo quanto previsto dall'art. 108 l.fall..

Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (es. imposta di registrazione, i.v.a., costi di trascrizione, di cancellazione dei gravami e quant'altro occorrente), nonché l'imu dovuta per l'anno fiscale in corso alla data di vendita ed i tre precedenti, da versare unitamente al saldo-prezzo.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante e necessario per il trasferimento, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo alla curatela fallimentare entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita e della perizia di stima, nonché di accertare l'attuale situazione urbanistica.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, ivi compresa ogni questione in ordine alla destinazione urbanistica, successivamente all'aggiudicazione provvisoria; saranno a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri di asporto e smaltimento di beni presenti nel compendio. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere

Fallimento 37/2012 R.G. Tribunale di Lodi  
Procedimento competitivo ex art. 107 l.fall.  
Beni valorizzati: terreni edificabili  
Ubicazione: Cocquio Trevisago (Va)

---

definitivamente la procedura di aggiudicazione e di vendita in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva e/o il trasferimento, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La vendita mediante procedimento competitivo è assoggettata alle disposizioni contenute negli articoli 107 e 108 della legge fallimentare. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. e la procedura si serva in qualsiasi momento di sospendere le operazioni e/o di non dar luogo alla vendita.

## **2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI SVOLGIMENTO DELLA PROCEDURA COMPETITIVA**

La gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del curatore, tramite la piattaforma del gestore della vendita. Coloro che intendono partecipare alla gara devono attenersi alle indicazioni di seguito fornite:

- 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@giustiziacerit.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:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita Iva;
- 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 del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine soggetto a sospensione nel periodo feriale non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- 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 DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- 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 curatore 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 telematico (piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)):

Astalegale.net SpA

IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670

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, cauzione fall. 37/2012";

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

1. 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 produrre documentazione che ne attesti l'attribuzione),

oppure:

2. 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:

a) 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;

b) 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;

- **all'offerta dovranno essere ALLEGATI:**

- 1) copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- 2) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
- 3) la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima;
- 4) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile rilasciato al soggetto che effettua l'offerta;
- 5) documentazione che attesta in capo all'offerente l'attribuzione della casella di posta elettronica certificata (es.: visura camerale, contratto di acquisto, rinnovo, stampa esito ricerca da registro INI-PEC, ecc.);
- 6) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica: copia del documento di identità del soggetto che sottoscrive l'offerta e 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 di firma;
- 7) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 8) 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;
- 9) richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

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. L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in 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, 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 curatore prova della tempestiva presentazione dell'offerta. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione sulle stesse il curatore non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore. Per l'esame delle offerte si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni contenute nel documento del 24/11/2021 (buone prassi da adottare in tema di esecuzioni immobiliari) pubblicato sul sito del Tribunale di Lodi.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal curatore, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, 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 dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore 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 riportato nel presente avviso. 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.

**1. in caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

**2. in caso di pluralità di offerte:**

- alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano 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 Curatore 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, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara;

(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, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche 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).

Fallimento 37/2012 R.G. Tribunale di Lodi  
Procedimento competitivo ex art. 107 l.fall.  
Beni valorizzati: terreni edificabili  
Ubicazione: Cocquio Trevisago (Va)

---

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 verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito. L'aggiudicatario dovrà corrispondere il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il curatore comunicherà all'aggiudicatario), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per la corresponsione del residuo prezzo è quello indicato nell'offerta o, in caso di gara, è di 120 giorni dall'aggiudicazione; tale termine 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; in caso di inadempimento verrà dichiarata dal Curatore la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione, con risarcibilità del maggior danno subito, ivi compresa la successiva vendita ad un prezzo inferiore.

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.

La responsabilità di eventuali errori nella compilazione dell'offerta e dei suoi allegati rimane ad esclusivo carico del soggetto presentatore.

### **3 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Maggiori informazioni inerenti ai diritti di usufrutto potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Curatore Fallimentare Dott. Piero Mussida (cell. 347-7515343 – mail: [piero.mussida@gmail.com](mailto:piero.mussida@gmail.com) – PEC: [f37.2012lodi@pecfallimenti.it](mailto:f37.2012lodi@pecfallimenti.it)).

### **4 - PUBBLICITA' LEGALE**

Si indicano le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità, da eseguire nel termine di trenta giorni ex art.107 comma 1 l.fall.:

- pubblicità obbligatoria ai sensi del decreto del 27 giugno 2015 n. 83, che ha modificato l'art. 490 c.p.c., mediante pubblica notizia inserita sul portale dei servizi telematici del Ministero della giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche": <https://pvp.giustizia.it>;

- pubblicità sui seguenti siti internet: [www.tribunale.lodi.giustizia.it](http://www.tribunale.lodi.giustizia.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com); [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Casalpusterlengo, 18/12/2024

Il Curatore Fallimentare  
Dott. Piero Mussida