

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**CANCELLERIA FALLIMENTARE**

**Liquidazione Giudiziale N. 27/2023**

**Giudice Delegato:** Dott. Andrea Milesi

**Curatore:** Dott.ssa Stefania Rizzi

\*\*\*

**BANDO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**II° ESPERIMENTO**

La sottoscritta dott.ssa Stefania Rizzi, nominata Curatore della procedura concorsuale di cui in epigrafe con sentenza n. 33 del 26/09/2023 depositata in Cancelleria fallimentare il 11/10/2023

**PREMESSO**

- che il Programma di Liquidazione è stato approvato giusto provvedimento del Giudice Delegato alla procedura in data 09/02/2024;
- che il Giudice Delegato in data 17/07/2024 ha autorizzato la vendita del LOTTO 1 e LOTTO 2;
- che l'asta telematica sincrona mista del 21/11/2024 è andata deserta per il LOTTO 2;
- che il Giudice Delegato in data 09/12/2024 ha autorizzato nuovo esperimento di vendita ad un prezzo base ridotto per il

**LOTTO 2: MAGAZZINO:**

NCEU COMUNE DI RIVOLTA D'ADDA (CR)  
FOG. 14 MAPP. 366 SUB.503, CL. 2 MQ. 236 VIA G. LEOPARDI N. 5 P. T QUOTA DI PIENA  
PROPRIETA' 1/1

- - che il bene di cui sopra è stato stimato dal Geom. Bolsi Simone con perizia del 12/06/2024 depositata in Cancelleria il 15/07/2024 ai seguenti valori:

**LOTTO 2: Euro 198.050,08 (VALORE DI STIMA)**

tutto ciò premesso il sottoscritto curatore,

visto l'art. 216 c. 2 CCII;

**AVVISA**

che il **giorno 27 marzo 2025 alle ore 15.00**, si procederà alla **vendita telematica competitiva sincrona mista** del compendio dell'immobile in seguito descritto,

che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con la seguente modalità:

- A. gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Curatore, presso il suo Studio sito in Cremona, Corso Cavour n. 7, cap 26100 - numero di telefono 0372/807806 Fax 0372/800057 – indirizzo e-mail [rizzi.commercialista@gmail.com](mailto:rizzi.commercialista@gmail.com) – indirizzo mail P.E.C [lg27.2023cremona@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg27.2023cremona@pecliquidazionigiudiziali.it);
- B. gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

#### **FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **26 MARZO 2025 alle ore 13.00** per il deposito delle offerte, cartacee ovvero telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

#### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI**

I suddetti beni immobili risultano identificati catastalmente nel modo seguente:

#### **LOTTO 2: MAGAZZINO – VIA LEOPARDI, 5 – RIVOLTA D'ADDA**

Catasto dei Fabbricati-Comune censuario: Rivolta D'Adda (CR):

Foglio 14, Mappale 366, Subalterno 503, Categoria: C/2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 236 m, Rendita 158,45 €

#### **CARATTERISTICHE GENERALI DEL LOTTO**

#### **LOTTO 2: MAGAZZINO – VIA LEOPARDI, 5 – RIVOLTA D'ADDA**

Trattasi di capannone ad uso magazzino, dotato di servizio igienico, di altezza pari a ml. 4,82 e dimensioni pari a mq.236,00 oltre al cortile esterno di mq. 39,00.

La struttura dell'edificio è mista in cemento armato e laterizio, solaio del soffitto in laterocemento.

L'unità oggetto di perizia è sita al piano terra, con accesso da Via Giacomo Leopardi; quindi, attraverso il cortile privato dove si affaccia il portone del capannone si accede allo stesso.

La disposizione degli ambienti interni è la seguente: ampio vano accessoriato da bagno ed antibagno.

Finiture con pavimentazione in klinker, intonaci al civile, serramenti delle finestre in ferro con vetro smerigliato, portone di accesso in ferro e vetro, porte interne del bagno in legno tamburato, illuminazione con neon a soffitto.

Il cortile esterno è pavimentato con battuto di cemento liscio, e dotato di rete interrata per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Si fa presente che sopra al capannone oggetto della perizia vi è un primo piano che ospita un appartamento di civile abitazione, che NON rientra nel procedimento.

A livello energetico l'unità NON è dotata di impianto di riscaldamento. Non sono presenti accorgimenti finalizzati al risparmio energetico quali materiali isolanti, ecc. L'immobile non rientra tra quelli in cui è necessaria la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

### **GRAVAMI**

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese a cura dell'aggiudicatario. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **PER VISIONARE L'IMMOBILE**

L'immobile sarà visionabile previo appuntamento con il Custode incarico Istituto vendite Giudiziarie di Crema con sede in Ripalta Cremasca (CR) al n. 037380250, e-mail [ivgcrema@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcrema@astagiudiziaria.com).

Ai sensi e per gli affetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati possono, inoltre, formulare la richiesta di visionare i beni posti in vendita tramite Portale delle vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**La vendita avrà luogo alle seguenti condizioni:**

#### **LOTTO 2: MAGAZZINO – VIA LEOPARDI, 5 – RIVOLTA D'ADDA**

**Catasto dei Fabbricati-Comune censuario: Rivolta D'Adda (CR):**

Foglio 14, Mappale 366, Subalterno 503, Categoria: C/2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 236 m, Rendita 158,45 €

**Proprietà:** piena 1/1

Ubicazione: Via Leopardi, 5 – Rivolta D’Adda (CR)

Confini: in unico corpo: a nord immobile altre ragioni di cui al mapp. 366 - ad est altre ragioni di cui ai mappali 1596, 610, 1004 - a sud altre ragioni di cui al mapp. 1003 - ad ovest la pubblica via G. Leopardi. Accesso: carraio dalla via G. Leopardi n.5.

**PREZZO BASE:**

**La vendita avverrà al prezzo base di Euro 148.537,56 (Euro centoquarantottomilacinquecentotrentasette/56) oltre imposte di legge.**

**OFFERTA MINIMA DI PARTECIPAZIONE:**

**l’offerta minima di partecipazione alla gara di Euro 111.403,17 (Euro centoundicimilaquattrocentotre/17).**

Rialzo minimo per il **LOTTO 2** di **Euro 3.000,00** (Euro tremila/00) in caso di presentazione di più istanze di partecipazione.

\*\*\*\*\*

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant’altro inerenti la vendita e il trapasso della proprietà del bene aggiudicato, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di I.V.A. ove dovuta, imposta di registro calcolata a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli ecc. saranno poste a totale carico dell’aggiudicatario.

La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; trova applicazione l'art. 2922 c.c.. Si precisa a tale proposito che:

– la presente vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l’esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non

evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. In sintesi l'aggiudicatario rinuncia quindi a far valere in futuro nei confronti della procedura qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dell'immobile oggetto di cessione.

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*

## **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto dell'immobile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il fallito, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore. Nell'ipotesi di intervento per persona da nominare ex art. 1401 e ss. cc. l'offerta dovrà essere corredata da mandato con rappresentanza redatto in forma di atto pubblico o atto autentico notarile, necessariamente redatto in data anteriore alla presentazione dell'offerta; la stessa forma dovrà rivestire la successiva dichiarazione di nomina. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.
- b) Relativamente alla situazione urbanistica degli immobili l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n. 269 e successive modifiche ed integrazioni.
- c) 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 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e

non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- d) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal fallito – 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.
- e) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario.
- f) Ogni onere fiscale inerente all'atto di trasferimento sarà a carico dell'aggiudicatario.
- g) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

\*\*\*\*\*

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI  
SENZA INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione del soggetto fallito e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, le quali dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo (analogico), oppure**
- **con modalità telematiche.**

### **1. Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, a pena d'inefficacia, andranno presentate nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi sabato e festivi) **entro le ore 13.00 del giorno non festivo antecedente la vendita telematica competitiva sincrona mista**, previo appuntamento, presso lo Studio sito in Cremona, Corso Cavour n. 7, in busta chiusa, sulla quale dovranno essere indicati, a cura del soggetto che la deposita, soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il riferimento alla procedura (ovvero la dicitura: "Offerta per l'acquisto di bene immobile Lotto n. \_\_\_\_\_ – LG 27/2023 Tribunale di Cremona"), la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria Fallimentare, l'U.R.P. del Tribunale, Curatore o Custode.

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA**

L'offerta d'acquisto, sottoscritta dall'offerente, in marca da bollo da Euro 16,00, dovrà riportare:

- a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o eventuale Partita IVA, lo stato civile e un recapito telefonico, specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa; nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'Art. 179 c.c., qualora ne sussistano i presupposti); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e P.IVA) e dovrà essere prodotta

visura camerale aggiornata a non più di 30 giorni da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia ed esclusione, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 del Decreto-Legge 83/2015 convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 2015;
- d) l'entità della cauzione dovrà essere corrispondente al 10% del prezzo offerto;
- e) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, espresso in giorno di calendario, che non dovrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto Bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- f) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- g) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della cd. "prima casa" e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- h) l'istanza contenente l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato, con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;
- i) 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 al Curatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Sulla parte esterna della busta dovrà essere apposta a cura dell'offerente la dicitura **“Offerta per l'acquisto di bene immobile Lotto \_\_\_\_ – LG 27/2023 Tribunale di Cremona”**. Inoltre sulla busta verrà apposto a cura del Curatore o suo incaricato il nominativo della persona che deposita l'offerta, con l'indicazione della data e dell'ora della consegna. La persona che materialmente presenterà l'offerta sarà identificata con documento di identità e codice fiscale.

Salvo quanto previsto dall'Art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni, e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando la piena facoltà del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata.

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

All'offerta presentata in busta chiusa (modalità cartacea) dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni) da cui risultino i poteri di straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera

assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- assegno circolare non trasferibile, a pena di inefficacia, intestato a “LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 27/2023 TRIBUNALE DI CREMONA” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione non fruttifera di interessi, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;
- copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE**

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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 all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Curatore e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il Gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa

identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'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 ed 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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 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. n. 32/2015.

\*\*\* \*\* \* \*\* \*\*\*

### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo benché, in tal caso, s'incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del

coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. 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 ovvero visura camerale aggiornata da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente);

- 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 e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) 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;
- i) 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;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) 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.
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- o) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it).

Nel caso 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 al Curatore.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità

non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 30 giorni) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN IT23F056961140000005612X21 intestato a "LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 27/2023 . con causale: "Versamento cauzione Lotto n. \_\_\_\_\_"

**NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

**ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato,

**entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita telematica senza incanto sincrona mista è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando la piena facoltà del Curatore di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale nella data sopra indicata.

### **COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS ovvero PEC, ai recapiti indicati nella predetta offerta telematica.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al



Portale del Gestore della Vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre coloro che avranno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Curatore.

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 al Curatore;
- 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 sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che, anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il Curatore, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c..

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato l'offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

- gli offerenti che hanno presentato l'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 il Curatore 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 dal Curatore a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti 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.

Il Curatore provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci 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 III° comma dell'art. 20 del D.M. n.32/2015.

In caso di offerte di pari importo, qualora nessuno degli offerenti effettui il rilancio, l'immobile sarà aggiudicato a colui che abbia presentato l'offerta per primo.

### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 15 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del

conto indicato nell'offerta telematica, al netto delle spese e degli oneri bancari di bonifico.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti. Entro cinque giorni dall'asta, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Cremona.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO e DELLE SPESE DEL TRASFERIMENTO IMMOBILIARE**

L'aggiudicatario dovrà depositare il **saldo prezzo di aggiudicazione** e l'importo delle **spese necessarie per il trasferimento**, (forfettariamente determinate nel 15% del prezzo di aggiudicazione) dedotto l'importo per cauzione già versato, nel **termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la Banca Popolare di Sondrio oppure mediante distinti assegni circolari non trasferibili, intestati alla procedura.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, questa sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.. Il Giudice Delegato potrà sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi.

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

L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c..

### **CANCELLAZIONE DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli verrà effettuata dal notaio contestualmente all'atto di vendita a spese a carico aggiudicatario.

## **ATTO NOTARILE DI VENDITA**

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo studio notarile indicato dall'aggiudicatario; come già indicato, le competenze dovute al suddetto Notaio per la cancellazione delle ipoteche, delle formalità pregiudizievoli, per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà, con le relative imposte e tasse, saranno poste a totale carico dell'aggiudicatario e per il pagamento di quanto sopra descritto si utilizzerà, fino a capienza dello stesso, il fondo spese del trasferimento messo a disposizione dall'aggiudicatario medesimo (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione e depositato sul conto corrente procedurale).

Ultimati gli adempimenti sarà cura del Curatore restituire all'aggiudicatario un eventuale residuo del fondo spese del trasferimento qualora il fondo spese risultasse eccedente rispetto alle spese sostenute a consuntivo.

Qualora, invece, il fondo spese versato dall'aggiudicatario dovesse risultare incapiente sarà l'aggiudicatario a doverlo integrare a seguito di richiesta scritta da parte del Curatore.

## **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Eventuali richieste di agevolazioni dovranno, ad ogni buon conto, essere precisate ed adeguatamente documentate, fatta salva ogni determinazione dell'Agenzia delle Entrate.

## **CUSTODIA**

Si precisa che nella presente procedura di liquidazione giudiziale il custode giudiziario incaricato è l'Istituto vendite giudiziarie di Crema, al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione gratuitamente degli immobili, ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c.

## **PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

Un estratto del presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, per una sola volta, su “Newspaper Aste Tribunale di Cremona”, mentre la versione integrale sarà disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e unitamente alla ordinanza di vendita, sui siti internet: [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it);

L’annuncio e la relativa documentazione saranno pubblicati anche sul portale del Gestore della vendita [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Altre forme di pubblicità: Newspaper aste e Newspaper Digitale e Vetrina permanente.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all’indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call-center al numero 848 780 013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

## **DISPOSIZIONI FINALI**

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente bando potranno essere richiesti al curatore tramite mail PEC all’indirizzo [stefania.rizzi@commercialisticr.it](mailto:stefania.rizzi@commercialisticr.it) oppure all’indirizzo [lg27.2023cremona@pecliquidazionigiudiziali.it](mailto:lg27.2023cremona@pecliquidazionigiudiziali.it) o al numero telefonico 0372/807806. Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura e per i suoi Organi alcun obbligo od impegno nei confronti di eventuali offerenti sino al momento della comunicazione dell’aggiudicazione.

Qualora una o più clausole del presente bando siano dichiarate o da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

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

Sino al momento del perfezionamento della cessione, gli organi della procedura si riservano la facoltà di sospendere, interrompere o modificare i termini e le condizioni della procedura competitiva ovvero di modificare o integrare il presente bando di gara, senza che gli offerenti possano per tale motivo avanzare nei confronti della liquidazione giudiziale o del curatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

Gli Organi della Liquidazione Giudiziale si riservano a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Cremona, li 19/12/2024

Il Curatore

Dott.ssa Stefania Rizzi

