

## **TRIBUNALE DI LODI**

- Sezione Fallimentare -

### **PROCEDIMENTO COMPETITIVO PER OFFERTE MIGLIORATIVE MEDIANTE VENDITA SINCRONA TELEMATICA**

**(art.107 comma 1 l.fall.)**

Il sottoscritto Curatore Fallimentare,

- visto ed in esecuzione del programma di liquidazione approvato e s.m.i.;
- visto la ricezione di manifestazione di interesse irrevocabile pervenuta alla procedura;
- visto il provvedimento del Giudice Delegato del 03/02/2025;
- visti gli articoli 107 comma 1 e 108 l.fall.;
- visto l'art.490 comma 1 c.p.c.;

### **AVVISA**

- **che in data 16.01.2025 è pervenuta offerta irrevocabile di acquisto fino alla data dell'assegnazione per l'acquisto dell'immobile sotto meglio individuato al prezzo-base di euro 70.000,00;**
- che, a seguito di presentazione di offerta irrevocabile, è indetto procedimento competitivo mediante procedura telematica sincrona per la vendita del Lotto 1 descritto nell'elaborato peritale allegato al presente Avviso, redatto dall'ing. Dario Bassi, che deve intendersi qui interamente richiamato e trascritto:

#### **Lotto 1**

Lotto	Comune	Indirizzo	Foglio/Mappale/Sub	Descrizione
1	Turano Lodigiano	Via Matteotti n. 28	18/121/1 – A7 18/121/2 – C6	Locale uso residenziale che si sviluppa su due piani e composta da disimpegno, ampio vano uso cantina, ripostiglio, soggiorno, cucina, due disimpegni, due bagni, tre camere, oltre ad annessa autorimessa e giardino uso privato. L'immobile sviluppa una superficie lorda di mq 193 (mq. 53 al piano seminterrato e mq 140 al piano rialzato).

- che il Gestore della vendita telematica è **Zucchetti con portale “www.fallcoaste.it”**;

### **FISSA**

- il seguente prezzo-base per la partecipazione al procedimento competitivo: **euro 70.000,00** con rilancio minimo nel caso di gara pari ad euro 1.000;
- termine agli interessati all'acquisto per il deposito telematico delle offerte sino alle **ore 23:59 del giorno 23/04/2025**
- il giorno **24/04/2025** alle ore **09:00** per l'esperimento del procedimento competitivo mediante procedura sincrona telematica.

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, 17/02/2025

Il Curatore Fallimentare  
Sonia dott.ssa Polvara

## **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

La vendita è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, risultando comunque esclusivo onere dell'offerente verificare l'aggiornata situazione urbanistica dei beni;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, convenzioni, concessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura, anche con riferimento ai valori indicati nell'avviso e nella perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo); sono altresì compresi nella vendita i beni mobili presenti negli immobili, ove esistenti, e gli eventuali oneri di smaltimento saranno a carico dell'acquirente;
- con riferimento alla destinazione urbanistica, nonché alla disciplina di eventuali rapporti convenzionali con il Comune di Turano Lodigiano, si rinvia espressamente al contenuto dell'elaborato peritale redatto dall'ing. Dario Bassi e si precisa che è esclusivo onere dell'offerente verificare l'attuale destinazione urbanistica e lo stato dei suddetti rapporti convenzionali;
- la vendita fallimentare competitiva non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità delle cose vendute, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato degli immobili al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita; è altresì a carico dell'acquirente la redazione dell'attestazione di prestazione energetica, ove richiesta dal Notaio in sede di stipula del rogito;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Curatore Fallimentare;
- la vendita è soggetta alle disposizioni previste dagli articoli 107 e 108 della legge fallimentare, con limitazione di esercizio della facoltà ex art.107 comma 4 l.fall. entro il termine di 10 giorni dalla data dell'udienza di vendita;
- gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art.108 comma 2 l.fall.);
- sono a carico dell'aggiudicatario le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale e le imposte correlate al trasferimento; sono altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del Notaio che interverrà per la stipula dell'atto di compravendita, individuato dall'aggiudicatario, e le spese condominiali dell'anno in corso all'atto del trasferimento e di quello precedente, ove previste;
- è facoltà dell'aggiudicatario saldare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, con intervento di un Notaio individuato dall'aggiudicatario; in tal caso ogni onere ed imposta afferente alla stipula del mutuo sarà a carico dell'aggiudicatario;
- gli organi della procedura, fino alla stipula del rogito, si riservano di sospendere a proprio insindacabile giudizio le operazioni di vendita, senza che sia dovuto alcun risarcimento o indennizzo;

- il soggetto presentatore dell'offerta irrevocabile partecipa al presente procedimento competitivo mediante presentazione dell'offerta ai sensi del presente Avviso, decurtando l'importo da versare a titolo di cauzione della somma ove già corrisposta a tale titolo unitamente all'offerta irrevocabile;
- nel caso di assenza di offerte la procedura potrà perfezionare la vendita aderendo all'offerta irrevocabile già pervenuta, anche nel caso in cui l'offerente non abbia presentato nel procedimento competitivo alcuna offerta.

## **2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

La presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate, potendo all'uopo utilizzare anche il modello "OFFERTA IRREVOCABILE" allegato all'Avviso.

Per partecipare occorre la registrazione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) e rispettare i requisiti di identificazione, iscrizione ed offerta, incluso il versamento della cauzione, come indicato nell'Avviso di procedimento competitivo. Il termine ultimo per lo svolgimento delle suddette operazioni è fissato per il giorno **23/04/2025 ore 23:59**. Gli ammessi alla gara riceveranno un codice PIN personale via e-mail (alla e-mail indicata in fase di registrazione) dopo il termine per il deposito delle offerte e prima dell'avvio della gara.

L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) ("offerente telematico").

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it). È necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it).

Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzeranno le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e, previa verifica della validità dei documenti allegati, autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta.

Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il login alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara.

Il Curatore potranno inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'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.

Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

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.

Il deposito potrà avvenire esclusivamente in maniera telematica previa registrazione sul sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it) entro il giorno **23/04/2025 alle ore 23:59**.

Non saranno ritenute validamente effettuate le eventuali offerte che siano subordinate, in tutto o in parte, a condizioni di qualsiasi genere.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di **CAUZIONE**, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, tramite bonifico bancario sul conto corrente:

- IBAN: IT 71 X 03069 11884 100000010203
- intestato a: Zucchetti Software Giuridico Srl

- con causale: “con causale: “cauzione Fall. 40/2017 Lodi”

**Attenzione:** la disposizione di bonifico dovrà essere effettuata in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno e l’ora fissati per la presentazione delle offerte (cioè il giorno **23/04/2025 ore 23:59**); in ogni caso sarà ritenuto valido l’accredito in tempo utile per lo svolgimento della gara, verificato tramite il gestore telematico (qualora il giorno fissato per la vendita non venga riscontrato l’accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l’offerta sarà considerata inammissibile).

L’offerta dovrà contenere (**CONTENUTO DELL’OFFERTA**):

- marca da bollo, da applicare sul modulo (il mancato versamento dell’imposta di bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta, salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo); successivamente alla gara, entro 30 giorni dalla stessa, il modulo in originale dovrà essere fatto pervenire al Curatore (Dott.ssa Sonia Polvara, Via Enrico Fermi n. 10, 26841 Casalpusterlengo LO);
- le complete generalità dell’offerente; l’indicazione del codice fiscale o della partita Iva; nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi; l’offerente dovrà dichiarare la propria residenza o sede legale; in mancanza, le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Lodi;
- l’indicazione del prezzo offerto, che **NON** potrà essere inferiore a quello posto alla base del procedimento competitivo;
- il termine di disponibilità al versamento del saldo prezzo con stipula del rogito, degli oneri tributari e delle altre spese (ivi compreso il compenso del Notaio), che non potrà essere superiore a 90 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo <nel caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, l’offerta è comunque ammissibile ma si intende presentata per un termine di 90 giorni>;
- l’importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei suoi allegati, redatta dall’ing. Dario Bassi;
- la dichiarazione di accettazione di tutte le condizioni contenute nell’Avviso di indizione del procedimento competitivo per offerte migliorative e nelle sue disposizioni generali.

All’offerta dovranno essere **ALLEGATI**:

- copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento d’identità in corso di validità di chi sottoscrive l’offerta e copia del documento (ad esempio, visura/certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri di sottoscrizione dell’offerta;
- la documentazione, attestante il versamento della cauzione (segnatamente, copia della contabile di bonifico);
- la richiesta di agevolazioni fiscali, qualora richieste (es. “prima casa” e/o “prezzo valore”);
- 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;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo, prima della stipula del rogito);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di separazione legale dei beni, e l’immobile viene intestato anche al coniuge copia del documento d’identità in corso di validità e copia del codice fiscale del coniuge e copia della procura rilasciata dal coniuge per atto notarile rilasciato al coniuge che effettua l’offerta e parteciperà all’asta telematica;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare.

**⇒ Al fine di semplificare la presentazione delle suddette dichiarazioni e dei suddetti dati è possibile compilare il modulo pubblicato unitamente al presente Avviso, corredandolo degli allegati ivi citati. Il modulo ed i suoi allegati andranno allegati nel corso della compilazione dell'offerta telematica.**

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

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il fallito, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale notarile; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

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

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 150 giorni dalla sua presentazione.

Il soggetto individuato a seguito del procedimento competitivo dovrà stipulare il rogito notarile con contestuale pagamento del residuo prezzo, degli oneri tributari necessari per il trasferimento (che il Notaio incaricato comunicherà prima della stipula dell'atto di compravendita) nonché delle ulteriori spese a suo carico meglio sopra identificate, detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per la disponibilità alla stipula del rogito è di 90 giorni dallo svolgimento del procedimento competitivo <o nel minor termine indicato nell'offerta>, senza applicazione del periodo di sospensione feriale dei termini. In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza e pronunciata la perdita della cauzione, con risarcibilità dell'eventuale maggior danno costituito dalla successiva vendita del bene per un importo inferiore.

Nel caso di gara il termine per la stipula del rogito è automaticamente rideterminato in 90 giorni.

Il soggetto individuato a seguito del procedimento competitivo potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile/immobili oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione scritta al Curatore Fallimentare almeno 30 giorni prima della stipula dell'atto di compravendita.

### **3 – APERTURA DELLE BUSTE ED EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara verranno effettuati dal Curatore che utilizzerà il portale [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Curatore solo nelle date indicate nel presente Avviso.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il Curatore procederà alla loro apertura ed alla verifica della correttezza della compilazione dell'offerta o delle offerte pervenute, della allegazione e compilazione dei documenti richiesti e, a pena di efficacia delle offerte medesime, del versamento della cauzione pari o superiore al 10% del prezzo offerto.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.fallcoaste.it](http://www.fallcoaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione.

Ciascun offerente telematico, previa registrazione, sarà autorizzato a partecipare attraverso l'invio di un codice PIN. È onere dell'offerente assicurarsi la disponibilità della connessione internet e monitorare il ricevimento del codice PIN inviato dal Gestore telematico.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Per l'ipotesi in cui sia stata presentata una sola offerta: ferma restando l'osservanza di tutti i restanti requisiti di validità come sopra specificati se il prezzo offerto è pari o superiore al prezzo base il Curatore provvederà ad aggiudicare il bene all'offerente.

Per l'ipotesi in cui siano state presentate più offerte: esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il Curatore provvederà ad indire una gara, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima indicata nel presente avviso da formalizzarsi entro 60 secondi da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale di gara il prezzo indicato nell'offerta più alta.

Il bene, quindi, verrà aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti, verrà preferito chi avrà presentato l'offerta più alta; a parità di importi, verrà preferito chi avrà versato la cauzione più alta; a parità di importi, verrà preferito chi effettuerà per primo la stipula del rogito. Per l'ipotesi in cui all'esito della valutazione suaccennata le offerte dovessero essere ritenute comunque equiparabili, verrà preferito chi avrà presentato per primo la domanda (in tal caso varrà l'ora di presentazione).

Le cauzioni prestate dagli offerenti non aggiudicatari saranno restituite con bonifico nei giorni successivi; la cauzione prestata da chi verrà individuato quale miglior offerente verrà invece trattenuta a garanzia e scomputata dal saldo-prezzo.

Per l'ipotesi in cui non venga presentata nessuna offerta ai sensi del presente Avviso, neppure da parte del presentatore dell'offerta irrevocabile, la procedura fallimentare potrà dare corso al perfezionamento della vendita con il predetto presentatore dell'offerta irrevocabile.

#### **4 – ASSISTENZA E INFORMAZIONI**

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero telefonico **0444 346211** o scrivere all'indirizzo mail: **help@fallco.it**

Maggiori informazioni, inerenti modalità e consistenza del compendio da trasferire, potranno essere fornite a chiunque ne abbia interesse dal Curatore Dott.ssa Sonia Polvara ai seguenti recapiti: telefono 0377 832008 – mail: [procedure@ferraripolvara.it](mailto:procedure@ferraripolvara.it) – PEC: [f40.2017lodi@pecfallimenti.it](mailto:f40.2017lodi@pecfallimenti.it).

#### **5 - PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente Avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da eseguire nel rispetto dei termini previsti dall'art.107 comma 1 ultimo periodo l.fall.:

1. inserimento obbligatorio, unitamente alla perizia di stima, sul portale delle vendite pubbliche;
2. inserimento, unitamente alla perizia di stima, sui 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)

[www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it)

Il Curatore Fallimentare  
Dott.ssa Sonia Polvara