

**TRIBUNALE DI CREMONA**  
**Sezione Fallimentare**  
**AVVISO DI VENDITA ASTA SENZA INCANTO SINCRONA MISTA**  
**1^esperimento**

La sottoscritta curatore fallimentare dott.ssa Francesca Biondelli, su delega del Giudice Delegato al fallimento n. 69/2014 della società "Codefer Srl", Dott. Andrea Milesi,

**VISTO**

- il programma di liquidazione predisposto dalla sottoscritta e depositato in Cancelleria in data 19 aprile 2015, la successiva rettifica autorizzata dalla S. Vs. Ill.ma in data 10 febbraio 2025, ai sensi dell'art. 107 comma 1 l. fall. e 104 ter l. fall.;
- la perizia redatta dall'ing. Walter Arcari depositata presso la Cancelleria;

**RITENUTA**

- l'opportunità di vendere senza incanto il compendio immobiliare di seguito individuato e meglio descritto nella perizia consultabile presso la Cancelleria fallimentare oppure sui siti internet sotto riportati;
- l'opportunità di procedere mediante procedura competitiva con asta telematica con modalità *sincrona mista*, con deposito di offerte telematiche ovvero cartacee e con svolgimento della gara senza incanto attraverso rilanci formulati, nella medesima unità di tempo, rispettivamente sia in via telematica sia comparando innanzi al Curatore fallimentare;

**FISSA**

la vendita SENZA INCANTO SINCRONA MISTA per il giorno

**08 MAGGIO 2025 - ore 11,00**

per l'apertura delle buste secondo le seguenti modalità:

per chi avesse depositato offerta di partecipazione cartacea presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie in Cremona Via delle Industrie n. 20 per l'apertura delle buste alla presenza delle parti, degli offerenti e di eventuali Creditori iscritti;

per chi avesse depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento al portale <http://ivgcremona.fallcoaste.it>

**F I S S A**

**Il termine per il DEPOSITO DELLE OFFERTE (sia cartacee che telematiche)**

per il giorno **07 MAGGIO 2025 alle ore 12,00**

del compendio immobiliare così descritto:

**LOTTO UNICO: - Capannone laboratorio con ufficio e servizi - Corpo uffici adiacente il capannone laboratorio con uffici e servizi sia al piano terreno che al 1° piano - Piazzale e terreno circostante**

Intestazione: proprietà per la quota di 1/1 Codefer srl

Descrizione

**Capannone laboratorio con ufficio e servizi**

Si tratta di un capannone prefabbricato a pianta di doppio quadrato: uno grande ed uno piccolo ad un unico piano dove l'altezza sotto trave è di 7m. La struttura è prefabbricata in C.A. con plinti di fondazione, pilastri, travi curve a doppia falda, travi di banchina e tegoli alari di copertura e pannelli traslucidi illuminanti (lucernari). Non vi è amianto.

L'edificio è costituito da una zona di lavorazioni ed internamente è stata ricavata una zona per ufficio produzione, servizi igienici ed una saletta ristoro. Non vi è riscaldamento all'interno dell'edificio. Non vi è blindosbarra per il trasporto dell'energia elettrica. Sono state notate in almeno quattro punti, sulle pareti, perdite di acqua dal tetto.

La superficie calpestabile competente a questa struttura è di 2500 mq. di laboratorio, di ufficio, di servizi e di saletta ristoro(71 mq).

### **Corpo uffici adiacente il capannone laboratorio con uffici e servizi sia al piano terreno che al 1° piano**

Si tratta di un edificio a pianta quadrata composto da un piano terreno ed un 1° piano. Al piano terreno si accede o dal capannone o attraverso la porta di ingresso ufficiale che dà in via Adige e che conduce in un ampio ingresso con zona attesa ed un ufficio con servizi. Le pareti su due lati sono realizzate a vetrate con vetri termoisolanti. Al 1° piano, si accede attraverso una scala in acciaio con gradini in granito e corrimano in acciaio. Si ripete la medesima distribuzione del piano terreno ma con due uffici. L'ampio spazio è utilizzato come sala riunioni. Non vi è amianto. Il riscaldamento è di tipo tradizionale a gas metano, con ventilconvettori adatti per riscaldamento e condizionamento.

#### Identificazione catastale

Comune di Piacenza Derizzona– Codice M418 – Provincia di Cremona – indirizzo Via Adige  
Catasto fabbricati, foglio 12 particella 1210, subalterno 501 categoria D/7, Rendita catastale Euro 16.176

#### Coerenze

Nord: con mapp. 1072 foglio 12

Est : con mapp. 1207, 1209, 895 foglio 12

Sud: con mapp.875 foglio 12

Ovest: con mapp. 387 foglio 12

**Prezzo base: Euro 1.120.000,00**

**Prezzo minimo: Euro 840.000,00**

**Rilancio minimo: Euro 25.000,00**

L'immobile risulta occupato con titolo non opponibile

IMPORTANTE: per una migliore individuazione del compendio immobiliare si rimanda alla perizia redatta dall'Ing. Walter Arcari.

### **ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:**

#### **1) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TRADIZIONALE**

- le offerte di acquisto redatte secondo il modulo disponibile presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona in Via delle Industrie n. 20 Cremona, telefono 0372 20200 - 0372 800347, in carta con marca da bollo da euro 16,00 dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno precedente la vendita senza incanto (ovvero 07/05/2025), presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona sito in Cremona in Via delle Industrie n.20, previo appuntamento. L'offerta deve essere depositata in busta chiusa. Sulla busta devono essere indicati solamente, a cura dell'offerente, il nome e cognome della persona che deposita l'offerta, previa sua identificazione (che potrebbe essere persona diversa rispetto all'offerente), il nome del Curatore e la data della vendita. Non potrà essere apposta alcuna altra indicazione.

- l'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale ed eventuale partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato e 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 del cod. civ.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere prodotto (all'udienza) il certificato/visura camerale del Registro delle Imprese non anteriore a un mese prima del deposito dell'offerta da cui risultino i poteri, con onere a carico dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; ovvero la procura (procura speciale notarile con atto pubblico esclusivamente ad un Legale);
- l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto.

- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente, **nonché un assegno circolare non trasferibile**, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), **intestato alla procedura "Fallimento 69/2014 Codefer Srl"** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. *assegno circolare non trasferibile*,"; L'offerta di acquisto senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni.
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- l'offerta presentata è **irrevocabile**, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c. tranne che la previsione del prezzo non inferiore ad un quarto rispetto al prezzo base d'asta. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

## **2) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

### **Registrazione al portale per la vendita telematica**

le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale di gara <http://ivgcremona.fallcoaste.it> previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (Regolamento di Vendita pst.giustizia.it). Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo di presentazione dell'offerta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (dove è consultabile il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica). L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel portale del Gestore della Vendita Telematica. I riferimenti inseriti in fase di registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

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 come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale deposito offerta PVP" entro le ore 12:00 del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore. **Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.** Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**. 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 dal portale stesso in modo segreto.

### **Versamento della cauzione**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta. Il versamento della cauzione si effettua tramite bonifico bancario sul conto le cui coordinate sono: "FALLIMENTO N.69/2014 CODEFER SRL - IT43U0834011401000000340494 – BIC CCRTIT2TPAD - CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L."

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

**ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura entro il termine fissato per il deposito delle offerte, l'offerta sarà esclusa.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "**versamento cauzione Lotto Unico**".

La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

### **3) PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA**

la gara si svolgerà nella modalità telematica sincrona mista, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al Curatore. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta. Prima dell'inizio della gara il Curatore registrerà anche gli "offerenti tradizionali" presenti presso la sede dell'IVG di Cremona che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il 'log-in' alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara. Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti 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 telematica.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

### **4) APERTURA DELLE BUSTE**

L'apertura delle buste, sia quelle presentate con modalità tradizionali sia quelle presentate con modalità telematiche, avverrà il giorno **08 MAGGIO 2025 alle ore 11,00 presso la sede dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona in Cremona in Via delle Industrie n. 20.**

In caso di **unica offerta valida**: se l'offerta è **pari o superiore** al prezzo-base sopra indicato (o al prezzo base ribassato di non oltre un quarto) si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

In caso di **pluralità di offerte valide**: si procederà alla gara telematica sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente con il **rilancio minimo di euro 20.000.**

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Ai sensi dell'art. 107 c. 4 L.F., entro il decimo giorno successivo alla data di aggiudicazione potranno essere presentate presso lo studio del Curatore fallimentare, in busta non chiusa ed in carta da bollo legale, offerte in aumento irrevocabili superiori di almeno un decimo del prezzo di aggiudicazione, con contestuale deposito di una somma, a titolo di cauzione, pari al 20 per cento del prezzo base del Lotto in questione mediante assegno circolare non trasferibile intestato al "**Fallimento 69/2014 Codefer Srl**". Seguirà nuova gara fra l'aggiudicatario, l'offerente in aumento e gli offerenti non aggiudicatari nella precedente gara che, entro il termine che verrà fissato, abbiano integrato la cauzione nella maniera suindicata. Se nessuno degli offerenti in aumento parteciperà alla gara così indetta, diverrà definitiva l'aggiudicazione e sarà pronunciata a carico degli offerenti in aumento medesimi, salvo che ricorra un documentato o giustificato motivo, la perdita della cauzione, il cui importo verrà trattenuto come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione. L'aggiudicatario definitivo si dovrà attenere alle disposizioni indicate per ciò che riguarda il versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

### **5) GARA TELEMATICA**

La gara, CHE SI SVOLGERA' CON **MODALITA' SINCRONA MISTA**, 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. **Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.**

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al curatore saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al curatore.

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 provvisorio del bene.

## **6) PAGAMENTO SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo presso lo studio del Curatore in Cremona (CR) in via Luigi Miradori n. 8, dedotta la cauzione, **nel termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione** mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura "FALLIMENTO N.69/2014 CODEFER SRL" oppure mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate bancarie: "FALLIMENTO N.69/2014 CODEFER SRL - IT43U0834011401000000340494 – BIC CCRTIT2TPAD - CASSA PADANA BANCA DI CREDITO COOPERATIVO S.C.R.L.", avvertendo che, in caso di inadempienza, decadrà dal suo diritto e perderà la cauzione versata;

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e altre spese e commissioni di vendita dovute all'IVG di Cremona nella misura del 2% (oltre iva di legge sulla commissione). L'importo sarà comunicato direttamente all'aggiudicatario dall'IVG di Cremona a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo per iscritto all'atto dell'aggiudicazione.

Tutte le spese di vendita, comprensive (a titolo esemplificativo e non esaustivo) di Iva, imposta di registro calcolata a norma di legge, cancellazione delle formalità pregiudizievoli, voltura catastale (escluso ICI-IMU) e oneri notarili saranno a totale carico della parte acquirente. La Procedura, ove previsto dalla normativa in vigore, potrà optare per l'applicazione dell'Iva ovvero applicare il meccanismo del reverse charge;

## **7) CONDIZIONI DI VENDITA**

L'immobile viene venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova 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. Si precisa a tal 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.

## **8) PERFEZIONAMENTO VENDITA E CANCELLAZIONE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

Il trasferimento avrà luogo dopo l'integrale versamento del prezzo con atto di compravendita redatto da un Notaio scelto dal Curatore e le spese saranno a integrale carico dell'acquirente. L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico dell'acquirente altresì il compenso dovuto all'IVG di Cremona nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva. Le eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al momento dell'aggiudicazione e all'anno precedente saranno anch'esse a carico dell'aggiudicatario, così come pure le spese per l'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica ove richiesto. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura, ma a spese dell'aggiudicatario da regolarsi contestualmente all'atto notarile a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto della procedura; unitamente alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, previo ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari emesso dal Giudice Delegato, ex art. 108 comma 2 L. Fall. Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore fallito o da soggetto non titolato, la liberazione dell'immobile – se occupato dal fallito e/o da soggetto non titolato - sarà effettuata a cura e a spese della procedura. Ove si rendesse necessario, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ., l'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose fatti salvi i soggetti aventi un valido contratto di occupazione per locazione. Il Curatore potrà avvalersi della collaborazione dell'IVG Cremona.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

## **9) PUBBLICITA' E VISIONE DELL'IMMOBILE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- portale delle vendite pubbliche: PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- pubblicazione nei seguenti siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobile.it](http://www.asteimmobile.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) e [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e/o altri siti internet di aste giudiziarie;
- pubblicazione per estratto su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Per la visione degli immobili è possibile rivolgersi all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona sito in Cremona via delle Industrie n. 20 tel. 0372 20200 - 800347, email [visite@ivgcremona.it](mailto:visite@ivgcremona.it), orari: al mattino dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.00, al pomeriggio dal lunedì al giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.30, che si ricorda essere **gratuita**. La presente vendita non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo il Fallimento, che si riserva, a insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni della legge privacy in vigore.

Cremona, li 14 gennaio 2025

**Il Curatore**  
dott.ssa Francesca Biondelli

