

TRIBUNALE DI LODI

Sezione fallimentare

FALLIMENTO N. 58/2019

Sede in Fombio (LO), via Boccaserio n. 30

Giudice Delegato: dott.ssa Francesca Varesano

Curatore Fallimentare: dott. Alberto Valcarenghi

BANDO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA DI AREE EDIFICABILI

SITE IN CODOGNO (LO) VIALE VENETO

QUARTO ESPERIMENTO

IN PRESENZA DI OFFERTA CAUZIONATA

Il Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi, richiamata la sentenza di fallimento n. 58/2019, ed il programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori in data 01 aprile 2021, successivamente modificato in data 28 novembre 2024, e l'autorizzazione del Comitato dei Creditori e del G.D. a procedere alla vendita rilasciata in data 14 febbraio 2024,

PREMESSO

- che sono state inventariate porzioni di area edificabile facenti parte del comparto soggetto al Piano Attuativo denominato "P.I.I. 6B Via Veneto" site in Codogno (LO), con accesso da Viale Vittorio Veneto attraverso le nuove Vie Bernini - Vicolo Manzù e Via Canova;
- che agli atti della procedura è presente la relazione di stima predisposta dal geom. Sabino Nufi, che ha valutato le aree per un importo pari ad euro 1.570.000,00;
- che le aree sono libere;
- che in data 27 marzo 2024 è andato deserto il primo esperimento di vendita al prezzo base di euro 1.570.000,00;
- che in data 23 gennaio 2025 è andato deserto il secondo esperimento di vendita al prezzo base di euro 1.177.500,00;
- che in data 03 luglio 2025 è andato deserto il terzo esperimento di vendita al prezzo base di euro 883.125,00;
- che la procedura ha ricevuto un'offerta cauzionata d'acquisto pari ad euro 500.000,00;
- che il Giudice Delegato ed il Comitato dei Creditori hanno autorizzato il sottoscritto Curatore ad effettuare il presente bando di vendita con il prezzo offerto come prezzo base;

tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore

Visto l'art. 107 L.F., propone la cessione dei beni immobili sottori identificati come segue:

INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è costituito da aree edificabili suddivise in più lotti (individuate con la numerazione da n.1 a n.6 nella planimetria riportata in perizia), facenti parte di un più ampio comparto denominato "Comparto 6B Viale Vittorio Veneto - Via Canova" soggetto al Piano Attuativo regolato dalla convenzione stipulata fra la soc. "GIANBI SRL" e il comune di Codogno in data 01/08/2008 (validità convenzione prorogata sino al 01/08/2025). Il piano di lottizzazione interessava un'area della superficie territoriale di circa mq.60.000,00, con superficie fondiaria di mq.40.972,00 e capacità edificatoria complessiva di mc.38.000,00. Trattasi di aree libere da edifici (non ancora edificate) attualmente incolte, in normale stato manutentivo.

Tutti i terreni si presentano di giacitura pianeggiante, incolti e di facile accesso.

Le aree sono identificate come segue.

Catasto Terreni del Comune di Codogno:

- Foglio 27, mappale 300, semin. Irriguo;

- Foglio 27, mappale 306, rel. acque es;
- Foglio 27, mappale 324, semin. Irriguo;
- Foglio 27, mappale 382, semin. Irriguo;
- Foglio 27, mappale 401, semin. Irriguo;
- Foglio 27, mappale 402, ente urbano;
- Foglio 27, mappale 403, ente urbano;
- Foglio 27, mappale 404, ente urbano;
- Foglio 29, mappale 72, semin. Irriguo;
- Foglio 29, mappale 75, rel. acque es;
- Foglio 29, mappale 79, relit strade;
- Foglio 29, mappale 86, semin. Irriguo;
- Foglio 29, mappale 88, semin. Irriguo;
- Foglio 29, mappale 89, rel. acque es;
- Foglio 29, mappale 90, semin. Irriguo;
- Foglio 29, mappale 91, relit. strade;

Catasto fabbricati del Comune di Codogno:

- Foglio 27, mappale 402, Area Urbana;
- Foglio 27, mappale 403, B.C.N.C.;
- Foglio 27, mappale 404, Area Urbana.

Si precisa che il mappale 86 del Foglio 29 corrisponde alla porzione di terreno che dovrà essere ceduta al Comune di Codogno (così come indicato nella Convenzione urbanistica) in quanto destinata a sede stradale per nuova rotonda.

Il mappale 403 del Foglio 27 costituisce strada privata di proprietà (di pertinenza dei lotti di terreno ai mappali 402 e 404) interna al Condominio Manzù.

Si rileva altresì che ai mappali 402 e 404 compete una quota proporzionale di proprietà dei mappali 372-398 e 405 destinati a strade private interne al complesso condominiale denominato "Vicolo Manzù" (come da regolamento condominiale e tabella millesimale); l' intestazione catastale non corrisponde alla situazione attuale di proprietà comproprietà.

COERENZE

Coerenze in base alla mappa di Catasto Terreni, in linea di contorno da levante verso mezzogiorno ecc:

Del mappale 324: ragioni ai mappali 132,328,354 su due lati fino in chiusura

Del mappale 382: ragioni ai mappali 145,430,354,351

Dei mappali 300-306-401 in unico corpo: ragioni ai mappali 354,307,299,308, roggia, mappale 83,439

Del mappale 402: limite territoriale del Foglio 27, ragioni ai mappali 296,403,372 (strada privata Vicolo Manzù),398 (strada privata diramantesi da Via Canova)

Del mappale 403 (strada privata diramantesi da via Canova): ragioni ai mappali 296, 404,372 (strada privata Vicolo Manzù), mappale 402

Del mappale 404: ragioni ai mappali 296,405 (strada privata diramantesi da Via Canova), mappale 372 (strada privata Vicolo Manzù), mappale 403 (strada privata diramantesi da Via Canova)

Dei mappali 72-75-79-88-89-90-91 tutti del Foglio 29, in unico corpo: ragioni ai mappali 73,76, roggia, limite territoriale del foglio 29, mappale 78 e di nuovo mappale 73 fino in chiusura.

Del mappale 86 Foglio 29 (destinato a sede stradale di nuova rotatoria): ragioni ai mappali 87 e 82.

GRAVAMI

Dall'analisi della documentazione reperita, si è accertato che i beni risultano gravati delle seguenti formalità, precisando che in sede d'atto il notaio provvederà alla verifica con apposita relazione:

- Trascrizione del 02/03/2020 – Reg. Part. 1935 Reg. Gen. 3090 – Pubblico Ufficiale Tribunale di Lodi Rep. 60 del 29/11/2019 Sentenza dichiarativa di Fallimento. Per una migliore individuazione dei terreni, si rimanda alla perizia del geom. Nufi.

PER VISIONARE LE AREE

Le aree saranno visionabili previo appuntamento, inviando una mail PEC all'indirizzo f58.2019lodi@pecfallimenti.it - n. di telefono 0373/85884.

CONDIZIONI DI VENDITA GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo il giorno **26 marzo 2026 alle ore 09:00, esclusivamente in via telematica tramite la piattaforma www.falcoaste.it**

PREZZO BASE

Il prezzo base globale è fissato in **€ 500.000,00**, imponibile IVA, in quanto la procedura intende optare per il regime IVA.

Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, registrazione decreto, intestazione, trascrizione, volturazione catastale notarili comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant'altro saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui 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. 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 e dei suoi organi qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione in ordine allo stato dei beni immobili. Sarà a cura dell'aggiudicatario adeguare tutti gli impianti così come previsto dalla normativa vigente e le necessarie certificazioni alla data di costruzione esonerando la procedura da qualsiasi responsabilità.

OFFERTE D'ACQUISTO

La vendita avviene mediante la presentazione di offerte irrevocabili, da redigersi esclusivamente in lingua italiana.

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita, ciascun interessato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato, ad un prezzo non inferiore al prezzo base di vendita.

Gli offerenti dovranno presentare offerta, esclusivamente in via telematica, **entro le ore 12:00 del giorno 24 marzo 2026.**

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati solo in modalità telematica.

L'offerta di acquisto può essere presentata in modalità telematica, previo accesso al sito www.fallcoaste.it, selezione del bene di interesse e, tramite il comando "Iscriviti alla vendita", compilazione del modulo ministeriale di "presentazione offerta".

Il "Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica" indicante tutti i passaggi necessari per completare la procedura di presentazione dell'offerta in modalità telematica è disponibile nel sito ufficiale del Ministero al seguente indirizzo:
http://pst.giustizia.it/PST/it/pst_26_1.wp?previousPage=pst_26&contentId=DOC4003

Nella compilazione dell'offerta mediante il modulo ministeriale l'offerente dovrà effettuare una dichiarazione contenente i propri dati anagrafici e fiscali e l'indicazione del prezzo offerto, che non dovrà essere inferiore al prezzo base di **€ 500.000,00.**

Chiunque, tranne il fallito, potrà formulare offerte personalmente oppure per il tramite del legale rappresentate se si tratta di persona giuridica, oppure da avvocato munito di procura speciale, o ancora, da avvocato per persona da nominare.

Alla domanda, a pena di esclusione, dovrà essere allegata:

- la copia del presente bando, siglato in ogni pagina e sottoscritto per esteso in calce all'ultima pagina, ad integrale accettazione delle condizioni ivi previste;
- una dichiarazione di presa visione della perizia di stima redatta dal geom. e di tutti i suoi allegati;
- copia della contabile del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- certificato di attribuzione della PEC, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
- l'eventuale dichiarazione dell'intenzione di avvalersi di agevolazione fiscali, salva la facoltà di depositare tali dichiarazioni successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo;
- i seguenti documenti, a seconda del soggetto che presenta l'offerta:
 - a) per le persone fisiche, copia del documento di identità e del codice fiscale (permesso di soggiorno in caso di offerente extracomunitario), nonché dichiarazione circa lo stato civile e il regime patrimoniale (in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, allegando copia del documento di identità e del codice fiscale). Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, dichiarazione ex art. 179 c.c.; se il soggetto offerente è coniugato in regime di separazione dei beni e l'immobile viene intestato anche al coniuge, copia del documento di identità in corso di validità, copia del codice fiscale del coniuge nonché copia della procura notarile rilasciata al coniuge che effettua l'offerta e parteciperà all'asta telematica;
 - b) per le società, visura aggiornata del Registro delle Imprese e da delibera dell'organo amministrativo che autorizza il legale rappresentante all'operazione – se necessaria – nonché da documento di identità e codice fiscale del legale rappresentante. Nelle offerte dovrà essere indicato un recapito telefonico, l'indicazione dell'indirizzo mail PEC e le coordinate bancarie IBAN utilizzate per il versamento della cauzione, che verranno utilizzate per l'eventuale restituzione della cauzione stessa;
 - c) per conto di più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto notarile al soggetto che effettua l'offerta, nonché copia dei documenti d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale di tutti gli offerenti. Nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
 - d) per procuratori legali, copia della procura speciale notarile. I procuratori legali possono depositare offerte anche per persona o società da nominare; in questo caso entro le ore 18:00 del terzo giorno successivo all'aggiudicazione definitiva, è necessario inviare tramite PEC all'indirizzo della procedura f58.2019lodi@pecfallimenti.it, la dichiarazione di nomina della persona o della società per la quale l'offerta è stata fatta corredata dal documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale, ovvero visura aggiornata del Registro delle Imprese e documenti del legale rappresentate della società. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente;
 - e) per l'offerente minorenni, copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

f) per l'offerente interdetto, 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.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente o, se società, dal legale rappresentante della stessa. Non è possibile presentare un'offerta per conto di terzi soggetti, fatta eccezione per i casi di cui alle lettere c), d), e), f). **Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie.**

L'importo del bonifico a titolo di cauzione (e da valere altresì quale acconto in caso di effettiva aggiudicazione del lotto) dovrà essere non inferiore al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versato sull'iban **IT 71 X 03069 11884 100000010203** intestato a **"Zucchetti Software Giuridico srl"** e dovrà riportare la causale "Tribunale di Lodi – cauzione Fall. Impresa Contardi srl in liquidazione – Lotto unico Area Codogno viale Veneto".

Il bonifico della cauzione dovrà essere effettuato dal conto corrente intestato all'offerente e in tempo utile per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste telematiche. Qualora non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente indicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile. Si precisa che il soggetto che ha presentato l'offerta cauzionata alla procedura, dovendo essere precedentemente autorizzata dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato, ha già effettuato il bonifico della cauzione sul conto corrente della procedura, pertanto, esclusivamente tale accredito non sarà verificato dal gestore delle vendite, ma dal Curatore.

La cauzione, infruttifera di interessi, sarà restituita all'offerente non aggiudicatario a cura del gestore all'esito dell'asta mediante bonifico su c/c bancario comunicato dall'offerente, il quale indicherà in offerta il proprio codice IBAN. La restituzione della cauzione al soggetto non aggiudicatario che ha presentato l'offerta cauzionata alla procedura ed ha versato l'importo sul conto corrente intestato al fallimento, avverrà a cura del Curatore, previa autorizzazione del Giudice Delegato.

L'offerente telematico deve procedere, altresì, 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 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.

Non saranno ritenute valide le offerte depositate oltre il termine perentorio di scadenza.

APERTURA DELLE BUSTE

Le buste verranno aperte il giorno **26 marzo 2026 alle ore 09:00, dal Curatore Fallimentare dott. Alberto Valcarenghi**, che utilizzerà il portale www.fallcoaste.it.

Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it.

Tra 120 e 180 minuti prima della gara le offerte verranno trasmesse al gestore della vendita.

Gli ammessi alla gara riceveranno, 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, all'indirizzo PEC indicato nel modulo ministeriale di offerta, le credenziali per accedere alla vendita in oggetto. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita verrà trasmesso a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta.

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.

Il Curatore potrà 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.

GARA FRA GLI OFFERENTI

In caso venga presentata una sola offerta conforme al presente bando di vendita, gli immobili saranno immediatamente aggiudicati all'offerente.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara tra gli offerenti mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto, con offerta minima di rilancio non inferiore ad **€ 20.000,00**.

Nel caso in cui nessuno degli offerenti intenda rilanciare, i beni saranno aggiudicati a chi ha presentato l'offerta più alta.

Nel caso invece di rilancio, trascorsi tre minuti dall'ultima offerta senza rilanci, i beni verranno aggiudicati all'ultimo offerente.

Nell'ipotesi in cui vengano presentate più offerte valide e di uguale importo, ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, i beni saranno aggiudicati all'offerente che ha depositato per primo l'offerta telematica.

Si precisa che eventuali rilanci, ai fini del prezzo di aggiudicazione, verranno ripartiti proporzionalmente tra i valori attribuiti ai beni immobili.

In caso di mancata presenza dell'unico offerente all'asta, qualora ricorrano i presupposti, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente/offline. In caso di mancato deposito della busta telematica da parte del soggetto che ha presentato l'offerta cauzionata alla procedura, e solo in assenza di altri offerenti, l'asta sarà comunque aggiudicata in base all'offerta presentata. Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

VERBALE DI AGGIUDICAZIONE

Il verbale di aggiudicazione sarà redatto in sede di gara. Entro il giorno 27 marzo 2026, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Lodi.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, entro il sessantesimo giorno dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Curatore Fallimentare il prezzo di aggiudicazione oltre IVA, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario intestato al "**FALLIMENTO IMPRESA CONTARDI S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**".

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura, con risarcibilità dell'eventuale maggior danno costituito dalla successiva vendita del bene per un importo inferiore.

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.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' 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 indicato per la vendita dei beni immobili.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Antonella Ferrigno di Crema; come già indicato, le competenze dovute al 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, sono a totale carico dell'aggiudicatario che in sede di atto provvederà al relativo pagamento.

PUBBLICITA', INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI

Il presente bando di vendita viene reso pubblico mediante pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche almeno 30 giorni prima il giorno della vendita. Inoltre, la vendita sarà pubblicizzata sul sito del Tribunale di Lodi e sui siti internet: www.fallcoaste.it, <https://fallimentoimpresacontardi.fallcoweb.it/index.php> (sezione comunicazioni) e sul sito <https://www.astalegale.net/>. Nei siti sopra indicati verranno evidenziate le condizioni di gara e verrà messa a disposizione la perizia valutativa. Infine il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità. Il Curatore Fallimentare invierà inoltre copia dell'estratto di questo bando ai creditori ipotecari insinuati tramite mail PEC.

DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Bando, potranno essere richiesti al Curatore Fallimentare tramite PEC mail all'indirizzo: f58.2019lodi@pecfallimenti.it o al numero telefonico 0373/85884.

Il presente avviso non costituisce offerta al pubblico ex art. 1336 codice civile né sollecitazione del pubblico risparmio. Esso inoltre non comporta per la procedura fallimentare 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 alla presente procedura di scelta del contraente avente natura coattiva a tutti gli effetti saranno applicabili le disposizioni di cui agli artt. 107 e 108 L.F..

Si precisa che l'acquisto dei beni immobili è da intendersi effettuato come segue: "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione".

Sino al momento del perfezionamento della cessione, il fallimento si riserva 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 del fallimento o del Curatore alcuna pretesa a titolo di risarcimento del danno o a titolo di indennizzo.

Gli organi della procedura 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.

Crema, 18 febbraio 2026

FALLIMENTO N.58/2019 LODI

IL CURATORE

dott. Alberto Valcarenghi



L'ASPIRANTE ACQUIRENTE
