

TRIBUNALE DI CREMONA

SEZIONE FALLIMENTARE

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

**Edinox S.n.c. di Eduardo Damaso Valladares e C. e dei soci illimit.
resp. Eduardo Damaso Valladares e Ana Luisa Valladares Guerra**

n. 15/2025

Giudice Delegato: Dott. Giorgio Scarsato

Curatore: Dott. Sergio Ferrari

Il Curatore, Dott. Sergio Ferrari, richiamata la sentenza di nomina a Curatore della società Edinox S.n.c. e dei soci illimit. resp., il programma di liquidazione e la successiva autorizzazione del Giudice Delegato, ritenuta l'opportunità di vendere senza incanto il compendio immobiliare, considerata l'autorizzazione del Giudice Delegato ad esperire la procedura competitiva in Lotto Unico e nella modalità sincrona telematica,

propone

un nuovo esperimento di vendita relativo alla cessione dei beni immobili di compendio. Gli immobili sono identificati al Catasto del Comune di **Castelleone (Cr)**, come segue:

- **V. SANTUARIO 114: FGO 12 MAP 1141 SUB 503 Cat. A/7, 8 vani, Rend. Euro 764,36;**

- **V. SANTUARIO 114: FGO 12 MAP 1141 SUB 504 Cat. C/6, 39mq, Rend. Euro 50,35.**

Trattasi di una villa isolata su lotto con autorimessa, giardino e cortile, sita in viale Santuario n. 114 a Castelleone (Cr). L'abitazione è posta su tre piani e l'autorimessa posta al piano seminterrato. Il valore complessivo attribuito agli immobili dal perito incaricato è di Euro **197.000,00** (*centonovantasettemila/00*).

Per una migliore individuazione degli immobili e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'Architetto Viviana Elvira Pettenazzi.

PROVENIENZA E GRAVAMI:

Le ispezioni ipotecarie effettuate dall'Architetto Viviana Elvira Pettenazzi sono indicate nella propria perizia. Gli eventuali costi per le ispezioni ipotecarie ventennali necessarie per il trasferimento della proprietà degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario. Gli eventuali oneri, se accertati, per l'eventuale regolarizzazione delle difformità catastali tra lo stato di fatto e le schede catastali/pratiche edilizie presentate dalla società saranno a carico dell'acquirente.

STATO DI POSSESSO:

Gli immobili risultano liberi.

VISITA DEI BENI:

I beni oggetto della vendita potranno essere visionati gratuitamente previo appuntamento con il custode nominato, Istituto Vendite Giudiziarie di Crema (CR), Via Vittorio Veneto, 4, 26010 Ripalta Cremasca (CR), **esclusivamente previo appuntamento (Telefono: 0373 80250).**

VALORE DI STIMA:

Il valore degli immobili è stato determinato, dall'Architetto Viviana Elvira Pettenazzi come indicato nella perizia di stima allegata e dettagliati nella tabella sopra indicata.

CONDIZIONI DI VENDITA

La vendita degli immobili è fissata per il giorno **17/07/2026 alle ore 11.30 al prezzo base di Euro 147.750,00.**

Il prezzo base sopra indicato è da intendersi oltre imposte e tasse inerenti e conseguenti. Tutte le spese, le imposte e le tasse di aggiudicazione, intestazione, trascrizione, volturazione catastale, gli oneri notarili, comprese le spese di cancellazione ipoteche e quant'altro necessario al trasferimento degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario.

Qualora richiesto, sarà possibile procedere con una quantificazione preventiva di tutti gli oneri necessari e accessori al trasferimento degli immobili mediante richiesta da formulare allo Studio del Notaio rogante incaricato, Dott. Giuseppe Cristaldi, in Soncino (Cr), tel. 0374 837020. 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. L'aggiudicatario, cioè, 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 degli immobili.

OFFERTE D'ACQUISTO:

La vendita avviene mediante procedura sincrona telematica.

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26.2.2015, n. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia. Il presentatore dell’offerta telematica può 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, procura speciale che deve essere sempre notarile con atto pubblico. La trasmissione dell’offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto Portale ministeriale, **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno antecedente la data fissata** per il loro esame per la vendita senza incanto (e cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata nell’avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cadrà di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l’invio, la ricevuta di consegna da parte del Gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia, sarà generata entro le ore 12,00 del giorno antecedente a quello dell’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.

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’art. 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di “posta elettronica certificata” seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ai fini della presentazione dell’offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l’offerente sia effettivamente titolare.

Il presentatore dell’offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite pubbliche (PVP) o sul sito <https://ivgcrema.falcoaste.it>.

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 o aste@fallco.it. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

CONTENUTO OFFERTE D'ACQUISTO:

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

La gara si svolgerà nella modalità sincrona telematica che prevede che i rilanci possono essere formulati esclusivamente in via telematica.

L'offerta telematica, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 che 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) **dovrà contenere:**

- le complete generalità dell'offerente (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), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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 c.c. 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 agisce quale legale rappresentante (es. società), l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto il certificato C.C.I.A.A. aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente), con onere per l'aggiudicatario di comunicare tempestivamente eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. L'offerente dovrà

dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cremona o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori; pagamento che comunque dovrà avvenire entro 60 giorni dalla data di aggiudicazione.
- 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 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;
- l'eventuale recapito telefonico ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

AVVERTENZE PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Si avverte che il bonifico per il versamento della cauzione, con **CAUSALE:**

“LIQ.GIUD. 15/2025 EDINOX SNC E DEI SOCI ILLIM. RESP.– asta del _____”

(indicare la data dell'asta per il quale è presentata offerta/ versamento cauzione)

dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di verifica telematica, **a tal fine il bonifico deve essere**

effettuato almeno 5 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

Di seguito i DATI DEL **CONTO CORRENTE DELLA PROCEDURA** PER IL VERSAMENTO DELLA CAUZIONE MEDIANTE BONIFICO BANCARIO / POSTALE:

BANCA: **BPER BANCA S.P.A.**
INTESTAZIONE: **EDINOX SNC DI EDUARDO DAMASO E C.**
IBAN: **IT18E0538718549000049291551**

ATTENZIONE: qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

DISPOSIZIONI COMUNI

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine sopra stabilito o se sono inferiori al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura e con le modalità sopra indicate. Le offerte comunque presentate sono irrevocabili e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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.

MODALITA' SVOLGIMENTO ASTA E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

Le offerte irrevocabili pervenute saranno esaminate il giorno stabilito per l'asta e valutate dal curatore fallimentare, presso la sala d'aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema. Nello specifico, 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. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal

predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

L'offerente potrà farsi rappresentare da un avvocato munito di procura notarile rilasciata in data antecedente alla data di vendita relativa alla proposta di acquisto depositata, procura che, se non già depositata, deve essere fatta pervenire dall'avvocato al curatore fallimentare in sede di gara.

Nel giorno e nell'ora stabiliti per l'esame delle offerte, verificata la regolarità dell'offerta pervenuta, il curatore fallimentare procederà alla loro apertura ed alla verifica della regolarità, 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, dal corretto versamento della cauzione prevista.

Nell'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 fallimentare provvederà ad aggiudicare provvisoriamente il bene all'offerente.

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

Nell'ipotesi in cui siano state presentate più offerte: esaurito l'esame delle offerte ritenute valide, il curatore provvederà ad indire una gara d'asta, invitando gli offerenti ad effettuare rilanci nella misura minima di seguito indicata, da formalizzarsi entro 2 minuti da ogni precedente rialzo, considerando quale base iniziale d'asta il prezzo indicato nell'offerta più alta. Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a colui che avrà effettuato l'ultimo rilancio più alto.

Alla gara potranno partecipare gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Il Curatore inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, con offerta minima di **rilancio non inferiore ad Euro 1.000,00** (milleeuro/00).

Ove risultassero più offerte validamente presentate, in assenza di rilanci da parte dei concorrenti in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati in ordine di priorità:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione versata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Delle operazioni di cui sopra sarà redatto apposito verbale che verrà depositato telematicamente presso la Cancelleria del Tribunale a cura del curatore.

Le cauzioni prestate dai non aggiudicatari saranno restituite mediante bonifico bancario (al netto degli eventuali oneri bancari) sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata la cauzione (indicato anche nell'offerta).

L'aggiudicazione si deve comunque intendere provvisoria e non produrrà alcun effetto traslativo fino alla firma dell'atto di trasferimento.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

Qualora, entro il decimo giorno successivo alla data di aggiudicazione degli immobili, dovesse pervenire allo scrivente Curatore un'offerta cauzionata irrevocabile d'acquisto migliorativa di almeno il 10% del prezzo di aggiudicazione (in busta non chiusa ed in carta da bollo legale consegnata a mani al Curatore, presso il suo Studio in Crema, via del Commercio 33, previo appuntamento telefonico (T. 037384126)), lo stesso, nell'interesse della procedura, sospenderà la vendita.

PAGAMENTO DEL PREZZO:

L'aggiudicatario, **entro 60 giorni** dall'aggiudicazione, dovrà pagare al Curatore il prezzo di aggiudicazione, oltre alle imposte e spese inerenti e conseguenti, al netto della cauzione, tramite assegno circolare, non trasferibile, intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie già sopra indicate. Il Curatore, comunque, fornirà il dettaglio e le istruzioni per il saldo prezzo.

Se l'aggiudicatario non provvederà al pagamento nel termine indicato, perderà la cauzione versata, che verrà così definitivamente acquisita all'attivo della procedura.

CANCELLAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:

Aggiudicati gli immobili e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sul bene.

La cancellazione dei gravami presso la Conservatoria territorialmente competente verrà effettuata successivamente tramite il Notaio sotto indicato.

ATTO NOTARILE DI VENDITA:

Avvenuto il pagamento ed ottenuto il Decreto di cancellazione dei gravami, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (Cr).

Come già indicato, le competenze dovute al Notaio per la predisposizione dell'atto pubblico di trasferimento di proprietà e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, con le relative imposte e tasse, oltre ad ogni altro onere necessario per il trasferimento di proprietà, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA', INFORMAZIONE E COMUNICAZIONI:

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

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it;
- pubblicazione nei siti www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it;
- pubblicazione sul portale di ivgcrema.fallcoaste.it, quale Gestore delle Vendite Telematiche.

Il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al presente bando la massima visibilità. Il Curatore invierà copia del presente avviso di vendita ai creditori ipotecari o muniti di privilegio. Tale adempimento verrà effettuato con comunicazione tramite mail PEC.

DISPOSIZIONI FINALI

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 Avviso di vendita 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.

Sino al momento del perfezionamento della cessione, la procedura 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 della procedura o dei suoi organi 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, 24/04/2026.

Il Curatore
Dott. Sergio Ferrari