



**TRIBUNALE DI LODI
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI**

**PROCEDIMENTO COMPETITIVO
MEDIANTE VENDITA SENZA INCANTO SINCRONA TELEMATICA
(art. 216, comma 2, CCII)**

Liquidazione Controllata Familiare n. 10/2024 + 11/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Varesano

Liquidatore: Avv. Valentina Bavetta

con Studio a Milano (MI) – Piazza Gen. A. Diaz, n. 6 Tel. 02- 39831229

Indirizzo mail: vbavetta@studiobavetta.it

Indirizzo PEC: valentina.bavetta@milano.pecavvocati.it

Contro: Indicazione omessa ex D. Lgs. 30/06/2003 n. 196

Gestore della vendita telematica: Astalegale.net con portale www.spazioaste.it

Il sottoscritto Avv. Valentina Bavetta, Liquidatore della procedura di Liquidazione Controllata familiare indicata in epigrafe, aperta con la sentenza n. 16/2024 del 28/02/2024, ex artt. 268 e 66 CCII, come sopra rubricata;

Vista l'autorizzazione alla vendita del G.D. del Tribunale di Lodi Dott.ssa Ada Cappello emessa in data 01 agosto 2025 ed i Provvedimenti di sostituzione del precedente Liquidatore, Rag. Luciano Vignola;

Visto l'elaborato peritale dell'Ing. Silvia Croce del 20.06.2024 depositato nel fascicolo completo degli allegati;

Visto l'art. 216 comma 2 CCII;

Visto l'art. 490 comma 1 c.p.c.;

AVVISA

- che è indetto il procedimento competitivo mediante vendita senza incanto che si terrà presso la sala aste del *Tribunale di Lodi in Via Milano 2 Piano -I Torre A, stanza n. 7* che darà luogo alla vendita telematica sincrona dell'immobile in calce descritto, tramite il collegamento alla piattaforma del gestore della vendita www.spazioaste.it nel rispetto delle condizioni e delle modalità di seguito indicate.

- che l'immobile oggetto della vendita competitiva è il seguente:

LOTTO 1

Bene immobile sito in San Zenone Al Lambro (Mi) - Frazione Santa Maria in Prato - Via Salerano n. 45 e accesso carraio da via Di Vittorio.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento mq. 79,78 lordi posto al piano secondo, composto da tre locali oltre servizio e disimpegno con annesso vano di cantina posto al piano interrato e vano box mq. 12 catastali al piano interrato.

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Data della vendita: 27/11/2026 alle ore 14:00, Prezzo base: Euro 96.000,00, (novantaseimila/00 euro)

Rilancio minimo: Euro 1.000,00. Offerta minima: Euro 96.000,00

Termine agli interessati all'acquisto per il deposito telematico delle offerte sino alle ore 12:00 del giorno 26/11/2026

- a) la vendita avrà luogo in un unico lotto "LOTTO 1";
 - b) il prezzo base è stabilito in Euro 96.000,00 con rilancio minimo di Euro 1.000,00;
- NON sono ritenute valide le offerte presentate inferiori al prezzo base.

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 seguenti.

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 il bene si trova, 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);
- si precisa che è esclusivo onere dell'offerente verificare lo stato dei rapporti convenzionali con il comune di San Zenone al Lambro (MI);
- la vendita competitiva in sede di liquidazione controllata familiare 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 della cosa venduta, 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 dell'immobile 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;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Liquidatore;
- la vendita è soggetta alle disposizioni previste dall'articolo 216 comma 2 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza;

- l'aggiudicazione sarà **definitiva** e quindi **non saranno prese in considerazione successive offerte in aumento.**

- l'immobile verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate ai sensi dell'art. 217 comma 2 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza);

- 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; è altresì a carico dell'aggiudicatario il compenso del Notaio che interverrà per la stipula dell'atto di compravendita, individuato dall'aggiudicatario stesso tra i professionisti operanti nel circondario del Tribunale di Lodi;

- 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 onorario, 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.

2 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

La presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto dovrà avvenire con i termini e le modalità di seguito indicate:

- la gara si svolgerà nella modalità "sincrona telematica", così come definita dal D.M. n. 32/2015, la quale prevede che le offerte d'acquisto ed i successivi rilanci possano essere formulati esclusivamente in modalità telematica nel medesimo lasso temporale e con la contemporanea connessione del professionista delegato, tramite la piattaforma del gestore della vendita.

- l'offerta si intenderà tempestivamente depositata, anche ai fini della partecipazione alla gara se, dopo l'invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23.59 del giorno antecedente a quello fissato per l'esame delle offerte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dal portale del gestore della vendita, e andrà inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia " offertapvp.dgsia@giustiziacert.it ", seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale.

L'offerta dovrà indicare, ai sensi dell'art 12, co.1 e 2, DM 32/2015:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- 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 del bene;

- l'indicazione del referente della procedura;

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; in caso di omessa indicazione del termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore ai giorni 120, il termine per il saldo prezzo sarà comunque da considerarsi come indicato nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione;

- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del predetto bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal DM 32/2015;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; si evidenzia che in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato copia del suo codice fiscale italiano al più tardi contestualmente al versamento del saldo prezzo;
- il bonifico di cui al punto 1) dell'art. 12 DM 32/2015 dovrà essere effettuato sul conto corrente intestato al gestore contraddistinto dal seguente IBAN: IT75A0326822300052136399670 piattaforma www.spazioaste.it, intestato a Astalegale.net spa per un **importo minimo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale da consentire la verifica dell'accredito in tempo utile all'inizio delle operazioni di vaglio dell'ammissibilità delle offerte e dovrà riportare quale causale "Tribunale di Lodi, versamento cauzione";
- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

1. dovrà essere sottoscritta con firma digitale in corso di validità alla data fissata per la vendita e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata intestata all'offerente (con obbligo di allegare documentazione che ne attesti l'attribuzione)

oppure:

2. dovrà essere trasmessa 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. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che:

- a) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005;
- b) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e 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 del 2015)

- il presentatore deve coincidere con l'offerente, pertanto l'offerta, anche nel caso in cui sia firmata digitalmente, dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;

- all'offerta dovranno essere allegati:

1. copia del documento d'identità e del codice fiscale (e/o del permesso di soggiorno in caso di cittadini extra UE) dell'offerente;

2. certificato di attribuzione della pec, ovvero autodichiarazione sostitutiva;
3. la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione;
4. se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
5. se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
6. se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
7. 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;
8. la dichiarazione espressa di presa visione della perizia di stima e i suoi allegati;
9. la richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del saldo prezzo.

Le offerte possono essere presentate da chiunque (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale **notarile**; gli avvocati, possono fare offerte anche per persona da nominare, purché muniti di apposita procura notarile da depositare unitamente alla nomina del terzo entro i tre giorni successivi all'eventuale aggiudicazione.

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

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, segnatamente tramite bonifico bancario o carta di credito. La ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta presentata.

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile per ovviare al mancato funzionamento.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita, qualora l'offerente fornisca al delegato prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo base d'asta (eventualmente decurtato nella misura sopra indicata) o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. L'offerta telematica sarà considerata inammissibile qualora nel giorno e

nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme, dovute a titolo di cauzione, sul conto corrente intestato al gestore. **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; 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 di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

All'udienza fissata per la vendita con modalità sincrona telematica, l'esame delle offerte sarà effettuato dal Liquidatore, tramite il collegamento al portale del gestore della vendita telematica nella stanza assegnata alle vendite presso il Tribunale di Lodi. Qualora si proceda alla gara tra gli offerenti, essa avrà luogo sull'offerta al prezzo più alto con la modalità "SINCRONA TELEMATICA", secondo la definizione di cui all'art. 2, comma 1 let. f) del dm 23.2.2015, n. 32 ed avrà inizio al termine delle operazioni di 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 (le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite e-mail/chat). Nel corso della gara, tra un'offerta e l'altra dovrà essere apportato un aumento minimo pari al valore del rilancio riportato nel presente avviso. La gara dovrà considerarsi chiusa quando SIA TRASCORSO UN MINUTO dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati ulteriori rilanci.

Nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il presentatore, quale soggetto che compila e firma l'Offerta Telematica prima di presentarla con specifico titolo per ciascun offerente, può trasmetterla una sola volta per ciascun esperimento di vendita.

La partecipazione degli offerenti con modalità telematica all'udienza avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

In ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

1. in caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente;

2. in caso di pluralità di offerte:

- alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide formulando le offerte in aumento sull'offerta più alta esclusivamente in via telematica tramite l'area riservata del

portale del gestore della vendita telematica, nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

In caso di pluralità di offerte telematiche valide si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

Nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:

- (1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente;
- (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato l'offerta, precisando che per le offerte depositate con modalità telematiche il momento del deposito coincide con la creazione della ricevuta completa di avvenuta consegna (cfr. art. 14, co. 1 e 15, co. 2, DM 32/2015).

La gara, che si svolgerà in modalità sincrona telematica, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte e la deliberazione sulle offerte avrà luogo al termine dello svolgimento della gara tra gli offerenti.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara.

Le cauzioni versate dai soggetti risultati non aggiudicatari verranno restituite dal gestore utilizzando il medesimo codice IBAN da cui è pervenuto l'accredito.

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, detratto l'importo per cauzione già versato. Il termine per la disponibilità alla stipula del rogito è di 120 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.

I costi del notaio sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso di gara il termine per la stipula del rogito è automaticamente rideterminato in giorni 120.

Il trasferimento del bene aggiudicato sarà effettuato tramite rogito notarile a cura e spese dell'aggiudicatario, che comunicherà al Liquidatore il nominativo di un notaio con studio nella circoscrizione del Tribunale di Lodi in tempo utile per adempiere a tutti gli obblighi di legge. Il Giudice Delegato ordinerà la cancellazione dei gravami iscritti e trascritti sul bene di compendio, le spese di cancellazione dei gravami sono a carico della liquidazione controllata familiare.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice delegato o dal Cancelliere o dal Giudice delegato dovranno essere effettuate dal Liquidatore presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Liquidatore.

Per partecipare alle aste non è necessario rivolgersi a mediatori e agenzie. L'unico ausiliario della procedura esecutiva è il Liquidatore, al quale è possibile rivolgersi per ogni informazione.

L'udienza per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo tramite il collegamento del Liquidatore al portale del gestore delle vendite, presso lo studio del Liquidatore in Milano, Piazza Gen. A. Diaz, n. 6, con collegamento al portale del gestore delle vendite, con le modalità di seguito indicate e rese pubbliche dal Liquidatore con il sistema pubblicitario di seguito previsto.

Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato, solidalmente con il precedente proprietario, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente.

Il presente avviso verrà pubblicato almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet www.tribunale.lodi.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it; nonché sul quotidiano locale "IL CITTADINO". L'annuncio di vendita sarà pubblicato altresì sul mensile Newspaper Aste del Tribunale di Lodi e nella sezione "vetrina permanente" a cura di Astalegale.net SpA.

Il Liquidatore è l'Avv. Valentina Bavetta tel. 02.39831229 - e.mail ybavetta@studiobavetta.it a cui è possibile rivolgersi per concordare la visita dell'immobile e per informazioni sullo stato (libero/occupato).

Per ulteriori dettagli relativi agli immobili si rinvia alla perizia.

Milano, 13 luglio 2026

Il Liquidatore

Avv. Valentina Bavetta
