TRIBUNALE DI CREMONA

Sezione Procedure Concorsuali

Concordato Preventivo n. 9/2016 – O.R.M. DI VITALI IRMO S.R.L.

Giudice Delegato: Dott.ssa Giulia Zoncheddu

Commissario Giudiziale: Dott.ssa Francesca Biondelli
Liquidatore Giudiziale: Dott. Daniele Quinto

AVVISO DI VENDITA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

II° esperimento di vendita

Il sottoscritto Dott. Daniele Quinto, nella qualità di Liquidatore Giudiziale del Concordato Preventivo n. 9/2016 O.R.M. di Vitali Irmo S.r.l.,

PREMESSO

- che con precedente avviso di vendita del 25 luglio 2019 veniva indetto un esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, fissato per il 22 ottobre 2019, avente ad oggetto i beni immobili di seguito indicati, rimasto privo di offerte;
- che in data 28 aprile 2026 è pervenuta manifestazione di interesse per l'importo complessivo di euro 200.000,00;
- che il Liquidatore Giudiziale, in data 22 luglio 2026, ha presentato agli Organi della Procedura un'istanza di autorizzazione alla vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, chiedendo di assumere quale prezzo bese gli importi indicati nella manifestazione di interesse, suddividendo gli immobili siti in Fiesco (Cr), Via Antonio Canova n.12 in due lotti:
  - **Lotto 1:** foglio 5, mappale 386 sub. 502; foglio 5, mappale 1041; foglio 5, mappale 386 sub. 501; foglio 7, mappale 657 (frazionamento foglio 7, particella 22/23 del 13.03.2020);
  - **Lotto 2:** foglio 7, mappale 26;
- che il Comitato dei Creditori e il Commissario Giudiziale hanno espresso parere favorevole alla vendita competitiva;
- che con provvedimento del 22 agosto 2026, il Giudice Delegato ha autorizzato il nuovo esperimento di vendita dei Lotti n. 1 e n. 2, senza incanto e con modalità telematica sincrona mista, assumendo quali prezzi base euro 150.000,00 per il Lotto n. 1 ed euro 50.000,00 per il Lotto n. 2;
- che la vendita viene svolta nell'ambito del concordato preventivo omologato e secondo le disposizioni della legge fallimentare applicabili alla procedura, nonché, per lo svolgimento telematico, secondo il D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 e le specifiche tecniche vigenti.

AVVISA

che si procederà alla vendita competitiva senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, dei beni immobili descritti, il giorno

19 gennaio 2027 alle ore 10.00

per l'apertura delle buste secondo le seguenti modalità:

per chi avesse depositato offerta di partecipazione cartacea presso lo studio del Liquidatore Giudiziale dott. Daniele Quinto in Cremona, Corso Vittorio Emanuele II n. 44 per l'apertura delle buste alla presenza delle parti e degli offerenti;

per chi avesse depositato offerta di partecipazione telematica mediante il collegamento al portale www.spazioaste.it.

FISSA

Il termine per il DEPOSITO DELLE OFFERTE (sia cartacee che telematiche) per il giorno **18 gennaio 2027 alle ore 12,00**

del compendio immobiliare così descritto:

LOTTO 1 (complesso di n. 3 fabbricati adiacenti, ad uso artigianale e di dimensioni regolari e n. 1 terreno):

- *Fg. 5, particella 386, sub. 502, cat. D1, rendita € 5.770,00 (piena proprietà della ORM Srl);*
- *Fg. 5, particella 386, sub. 501, cat. D1, rendita € 2.107,14 (piena proprietà della Vitali Irmo S.n.c.);*
- *Fg. 5, particella 1041, cat. D1, rendita € 3.225,00 (proprietà dell'area della Vitali Irmo S.n.c. e diritto di superfice sino al 2035 della ORM Srl);*
- *Fg. 7, particella 657, seminativo irriguo, mq. 1591 (piena proprietà della ORM Srl).*

Prezzo base d'asta complessivo i € 150.000,00

LOTTO 2 (terreno di dimensioni rettangolari, attualmente coltivato ad uso agricolo):

- *Fg. 7, particella 26, seminativo irriguo, mq. 4.790 (piena proprietà della ORM Srl).*

Prezzo base d'asta € 50.000,00

ALLE SEGUENTI CONDIZIONI:

1) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

La vendita è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con pertinenze, accessioni, ragioni, azioni e servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non daranno luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita ha natura concorsuale e non è soggetta alle garanzie per vizi o mancanza di qualità nei limiti consentiti dalla legge. L'esistenza di eventuali vizi, difformità, oneri o necessità di adeguamento, anche se non evidenziati in perizia, non potrà comportare riduzioni del prezzo o pretese risarcitorie nei confronti della procedura, salvo i limiti inderogabili di legge.

La situazione urbanistica, edilizia, catastale, energetica e l'eventuale presenza di abusi o difformità sono quelle risultanti dalla perizia e dai relativi allegati. L'aggiudicatario potrà avvalersi, ove ne ricorrano i presupposti, delle disposizioni speciali applicabili alle vendite concorsuali, inclusi l'art. 40, comma 6, L. 47/1985 e l'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001.

Ogni onere fiscale, notarile, catastale e comunque connesso al trasferimento, salvo quelli che per legge restano a carico della procedura, sarà a carico dell'aggiudicatario.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili saranno eliminate in forza di ordine del Giudice competente ai sensi dell'art. 108, comma 2, L. fall., richiamato dall'art. 182, comma 5, L. fall., dopo l'integrale pagamento del prezzo e il perfezionamento della vendita. Le spese vive di cancellazione saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

2) SOGGETTI AMMESSI E IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Possono presentare offerta tutti i soggetti che non siano esclusi dalla legge. L'offerta può essere presentata personalmente o, nei casi consentiti, mediante rappresentante munito di idonei poteri. L'offerta per persona da nominare è ammessa esclusivamente nei limiti e con le forme previste dalla legge.

L'offerta è irrevocabile per almeno 120 giorni dalla sua presentazione e, comunque, sino alla conclusione dell'esperimento, salvo i casi inderogabilmente previsti dalla legge.

Tenuto conto del contenuto dell'autorizzazione del Giudice Delegato e della funzione della manifestazione di interesse quale base economica della procedura competitiva, non sono ammesse offerte iniziali inferiori ai prezzi base sopra indicati.

3) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA CARTACEA

Le offerte di acquisto, 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, presso lo studio del Liquidatore Giudiziale, 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 Liquidatore Giudiziale** 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 il compendio immobiliare (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 agisce quale legale rappresentante, dovrà essere prodotto il certificato del Registro delle Imprese non anteriore a tre mesi da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri conferiti all'offerente;
- 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 dei lotti per i quali 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 intestato alla procedura *"Concordato Preventivo O.R.M. di Vitali Irmo S.r.l."*** per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. 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 al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

4) PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Per partecipare alle aste telematiche, i soggetti interessati devono preventivamente ed obbligatoriamente registrarsi al portale **www.spazioaste.it** procedendo come descritto nel "Manuale utente per le vendite immobiliari" disponibile all'interno del portale.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal referente della procedura all'indirizzo di posta elettronica certificata comunicato dal soggetto partecipante e nell'area messaggi personale disponibile sul portale.

Predisposizione ed invio dell'offerta

Ai fini della partecipazione alla gara, gli interessati devono far pervenire la documentazione necessaria alla partecipazione alla vendita, in via telematica, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente per le vendite immobiliari" presente all'interno del portale www.spazioaste.it, **entro le ore 12,00. del giorno 18 gennaio 2027**.

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 tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. 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: ***"Concordato Preventivo O.R.M. di Vitali Irmo S.r.l." (IBAN: IT01I0834011401000000340709)***. **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 n. ... .**

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

5) CAUZIONE

A pena di inammissibilità, ciascuna offerta dovrà essere accompagnata da cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Per l'offerta cartacea la cauzione sarà prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, da inserire nella busta. Per l'offerta telematica la cauzione sarà versata mediante bonifico sul conto corrente della procedura, con accredito effettivo entro il termine utile per l'apertura delle offerte.

6) PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno e nell'ora fissati il Liquidatore Giudiziale, collegato al portale del Gestore, procederà all'apertura delle offerte cartacee e telematiche e alla verifica della loro tempestività, completezza ed efficacia.

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

In caso di **pluralità di offerte valide**: si procederà alla gara telematica sincrona mista sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente con i seguenti rilanci minimi:

Euro 5.000,00 per il LOTTO 1;

Euro 1.000,00 per il LOTTO 2;

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

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al liquidatore 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 liquidatore.

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.

7) SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo presso lo studio del Liquidatore Giudiziale in Cremona (CR) in Corso Vittorio Emanuele II n. 44, dedotta la cauzione, nel termine perentorio di 60 giorni dall'aggiudicazione mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura ***"Concordato***

Preventivo O.R.M. di Vitali Irmo S.r.l.”, avvertendo che, in caso di inadempienza, decadrà dal suo diritto e perderà la cauzione versata.

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.

Il trasferimento avrà luogo dopo l'integrale versamento del prezzo con atto di compravendita redatto da Notaio da nominare, il quale si occuperà anche degli adempimenti pubblicitari e fiscali successivi (registrazione, trascrizione e cancellazioni e in generale tutti gli adempimenti conseguenti la compravendita).

8) VISITE, CUSTODIA E OCCUPAZIONE

Per la **visione degli immobili** è possibile rivolgersi direttamente al Liquidatore Giudiziale, previo appuntamento, tel. 0372 20280 - 35232, che si ricorda essere **gratuita.**

9) PUBBLICITÀ

La vendita sarà pubblicizzata con modalità idonee ad assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati. In particolare, sarà effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche prevista dall’art. 490, primo comma, c.p.c., richiamata dall’art. 107 L. fall., almeno trenta giorni prima dell’inizio della procedura competitiva, oltre alle ulteriori forme di pubblicità disposte o ritenute opportune.

Unitamente all’avviso saranno resi disponibili, nei limiti di legge, la relazione di stima e i relativi allegati, nonché gli ulteriori documenti necessari alla corretta informazione degli interessati.

10) DISPOSIZIONI FINALI

La presentazione dell’offerta comporta integrale conoscenza e accettazione del presente regolamento, della relazione di stima e dei relativi allegati, nonché delle condizioni giuridiche e materiali dei beni.

Il Liquidatore Giudiziale si riserva di sottoporre al Giudice Delegato ogni questione interpretativa o situazione non prevista dal presente regolamento. Restano fermi i poteri del Giudice Delegato previsti dagli artt. 108 e 182 L. fall. e dal provvedimento autorizzativo del 22 agosto 2026.

Per quanto non espressamente previsto si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni della legge fallimentare richiamate dall’art. 182 L. fall., le norme del codice di procedura civile espressamente richiamate dal presente regolamento e il D.M. Giustizia n. 32/2015 per le modalità telematiche.

Cremona, 20.10.2026

Il Liquidatore Giudiziale
Dott. Daniele Quinto

