TRIBUNALE DI LODI

Sezione Procedure Concorsuali

****

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2023

Sede in Pieve Fissiraga (LO), via Sant'Antonio n. 3

****

Giudice Delegato: dott.ssa Ada Cappello

Curatore: dott. Mattia Ruggeri

****

BANDO DI VENDITA SINCRONA TELEMATICA DI UN LOTTO COSTITUITO DA CINQUE IMMOBILI FATISCENTI CHE ERANO ADIBITI AD ATTIVITA' DI CASEIFICIO ED UN IMMOBILE ABITATIVO IN MODESTO STATO DI MANUTENZIONE OCCUPATO SITO IN MOGLIA (MN), VIA CROCE N. 10

TERZO ESPERIMENTO

Il Curatore dott. Mattia Ruggeri, richiamata la sentenza di Liquidazione Giudiziale n. 26/2023, il programma di liquidazione approvato dal G.D. in sostituzione del Comitato dei Creditori in data 19 febbraio 2024 e l'autorizzazione del G.D. a procedere alla vendita rilasciata in data 09 ottobre 2025,

PREMESSO

- Che sono stati inventariati in Moglia (MN), via Benedetto Croce n. 10, cinque immobili in condizioni fatiscenti ed un immobile occupato che costituisce la casa di abitazione, anch'essa in modesto stato di manutenzione con evidenti criticità di muffe, aloni, etc. in varie posizioni;
- che agli atti della procedura è presente la relazione di stima dei beni immobili predisposta dal geom. Bruno Zambellini, che ha valutato i beni per complessivi euro 334.000,00;
- che in data 19 febbraio 2026 è andato deserto il primo esperimento di vendita al prezzo base di euro 250.500,00;
- che in data 23 giugno 2026 è andato deserto il secondo esperimento di vendita al prezzo base di euro 187.875,00;
- che è prevista la possibilità di pubblicare un nuovo bando di vendita con un ribasso del prezzo base pari al 25%;
- che è opportuno procedere alla pubblicazione di un nuovo esperimento di vendita al prezzo base pari ad euro 140.906,25;
- che il Giudice Delegato ha autorizzato il sottoscritto Curatore ad effettuare il presente bando di vendita alle condizioni ivi indicate;

tutto ciò premesso il sottoscritto Curatore

Visto l'art. 216 C.C.I.I. propone la cessione dei beni immobili sotto identificati come segue:

INDIVIDUAZIONE DEI BENI

Il compendio dei beni oggetto della vendita è ubicato nel Comune di Moglia (MN) in via Benedetto Croce n. 10 ed è costituito da cinque immobili di cui alla precedente attività di azienda produttrice di formaggi ed un immobile abitativo occupato.

Ad eccezione di una tettoia per ricovero macchinari, recentemente ricostruita, tutti gli altri beni dell'ex azienda sono in fatiscenti condizioni.

L'abitazione, attualmente utilizzata, si presenta anch'essa in modesto stato di manutenzione con evidenti criticità di muffe, aloni, etc. in varie posizioni.

I beni risultano censiti presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Moglia (MN), come segue:

Catasto Fabbricati:

- via Verdi n. 54: Foglio 22, Part. 20, Sub. 301, Classe A/3 (abitazione);
- via Croce n. 10: Foglio 22, Part. 18, sub. 1, Classe D/1, graffato:
  - Part. 19, sub. 1;
  - Part. 20, sub. 302;

- Part. 91, sub. 1;
- Part. 92, sub. 1.

Per una migliore individuazione degli immobili, si rimanda alla perizia del geom. Zambellini.

RISPONDENZA CON I DATI CATASTALI

Abitazione: Si rilevano alcune difformità, sostanzialmente:

- tra il piano terra ed il piano primo, lato ingresso, è stato realizzato un tratto di solaio a sbalzo con copertura;
- vi è un'apertura maggiore di quanto indicato sulla scheda tra ingresso e soggiorno;
- il locale soggiorno è indicato come "letto";
- nel locale pranzo la parete finestrata non è lineare ma vi sono sporgenze non indicate;
- al piano terra con accesso da un'apertura realizzata dal vano scala si accede ad una porzione di immobile che faceva parte dei locali produttivi, si tratta quindi di un ampliamento dell'abitazione a discapito del fabbricato confinante sempre della medesima proprietà;
- il pianerottolo del vano scala è tutto sullo stesso livello, non vi sono alzate, la scala non è disegnata completamente in posizione corretta;
- nella camera a Sud-Est vi è una sporgenza del pilastro non indicata;
- nella camera a Sud-Ovest vi è una sporgenza del pilastro non indicata ed un ulteriore pilastro;
- il locale "rustico" è utilizzato come camera e vi è presente una zona sopraelevata.

La scheda catastale pertanto risulta difforme.

Si segnala inoltre che una porzione dell'abitazione ricade in fascia di rispetto stradale.

Altri immobili ex azienda:

Particella 20: Si riscontrano molteplici difformità esterne ed interne. Rappresentazione non corretta.

Particella 18: Piano terra sostanzialmente conforme. Piano primo non visionato in quanto struttura pericolante.

Particella 19: Sostanzialmente conforme.

Particella 91: Sostanzialmente conforme.

Particella 92: Sostanzialmente conforme.

Vasche: Sostanzialmente conformi.

Trattandosi di unica scheda, è necessario comunque il rifacimento.

GRAVAMI

Dall'analisi della documentazione reperita, a seguito delle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio prov. di Mantova, si è accertato che i beni risultano gravati dalle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 30/05/2023 - Registro Particolare 955 Registro Generale 6370 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Repertorio 194 del 22/02/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- ISCRIZIONE del 07/06/2023 - Registro Particolare 1002 Registro Generale 6713 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 931/2023 del 28/03/2023 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Sull'abitazione inoltre risulta essere iscritto il presente gravame:

- TRASCRIZIONE del 15/06/2021 - Registro Particolare 5395 Registro Generale 7430 Pubblico ufficiale SQUINTANI ANGELO Repertorio 183501/38465 del 24/05/2021ATTO TRA VIVI - VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE ALL'EX CONIUGE;

Si precisa che in sede di atto, il notaio provvederà alla verifica con apposita certificazione.

PER VISIONARE GLI IMMOBILI

Gli immobili saranno visionabili previo appuntamento, inviando una mail PEC all'indirizzo lg26.2023lodi@pecliquidazionigiudiziali.it - n. di telefono 0373/85884 – mail: studio@st-valcarenghidonida.it.

CONDIZIONI DI VENDITA GIORNO ED ORA

La vendita avrà luogo il giorno **10 dicembre 2026 alle ore 11:30**, presso la sala aste del Tribunale di Lodi in Viale Milano n. 2, Torre A, piano -1, stanza n. 7, esclusivamente in via telematica tramite collegamento alla piattaforma **www.fallcoaste.it.**

PREZZO BASE

Il prezzo base globale è fissato in **€ 140.906,25**.

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.

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.

Gli offerenti dovranno presentare offerta, esclusivamente in via telematica, **entro le ore 12:00 del giorno 09 dicembre 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 **€ 140.906,25.**

Con la presentazione dell'offerta telematica, l'offerente dichiara di aver preso visione ed accettato tutte le condizioni indicate nel presente bando.

Chiunque, tranne il debitore, 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;
- 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 necessario – 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 lg26.2023lodi@pecliquidazionigiudiziali.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 rappresentante della società. In caso di mancato deposito, l'aggiudicazione diviene definitiva in capo all'offerente;

e) per l'offerente minorenne, 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 L.G. 26/2023 **F.LLI VISCONTI SAS**".

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 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 agli offerenti non aggiudicatari 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.

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 telematiche verranno aperte **il giorno 10 dicembre 2026 alle ore 11:30, dal Curatore dott. Mattia Ruggeri**, che utilizzerà il portale www.fallcoaste.it collegandosi dalla sala aste del Tribunale di Lodi in viale Milano n. 2, Torre A, piano -1, stanza n. 7.

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 **€ 3.000,00 (tremila/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.
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 11 dicembre 2026, il verbale di aggiudicazione sarà depositato presso il Tribunale di Lodi.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario, **entro il termine perentorio di sessanta giorni dall'aggiudicazione**, dovrà pagare al Curatore il prezzo di aggiudicazione, al netto della cauzione, tramite bonifico bancario intestato alla "**Liquidazione Giudiziale F.LLI VISCONTI SAS**".
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 contestualmente all'atto di vendita.

ATTO NOTARILE DI VENDITA

Avvenuto il pagamento ed eseguite le formalità sopra riportate, l'atto di vendita verrà stipulato presso lo Studio del Notaio Mauro Boschiroli di Crema (CR); 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 sul sito internet www.fallcoaste.it. 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.

DISPOSIZIONI FINALI

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente Bando, potranno essere richiesti al Curatore tramite PEC mail all'indirizzo: lg26.2023lodi@pecliquidazionigiudiziali.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 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. 216-217 C.C.I.I.

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".

Si precisa altresì che, qualora alla data di vendita del lotto fossero presenti all'interno degli immobili beni da smaltire, la liberazione, la pulizia e ogni altro costo inerente saranno a totale carico dell'acquirente.

Sino al momento del perfezionamento della cessione, la liquidazione giudiziale 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, 06 novembre 2026

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 26/2023

TRIBUNALE DI LODI

IL CURATORE

dott. Mattia Ruggeri



L'ASPIRANTE ACQUIRENTE

_____