# TRIBUNALE di CREMONA
# SEZIONE FALLIMENTARE

**Fallimento N. 32/2022**

**TESS Trasporti Eccezionali Stradali Srl in liquidazione**

Giudice Delegato: dott. Giorgio Scarsato

Curatore: dott.Andrea Tirindelli

## QUARTO ESPERIMENO DI VENDITA

Il sottoscritto Dott Tirindelli Andrea, Curatore del Fallimento suindicato

PREMESSO

- vista la sentenza n. 32/2022 del 22/09/2022 con la quale veniva dichiarato il fallimento in epigrafe;
- visto il programma di liquidazione ex art. 104 ter L.F. che prevede l'autorizzazione alla vendita dei beni immobili attraverso gara telematica sincrona mista, autorizzata in data 23 dicembre 2023;
- visto il provvedimento del GD in data 8 dicembre 2024 che espressamente autorizza la vendita del terreno oggetto del presente avviso di vendita;
- vista la ricezione di un'offerta irrrevocabile d'acquisto, cauzionata, di importo pari a € 117.000,00;

DISPONE

La vendita dei beni immobiliari sotto indicati che si terrà il giorno **19 gennaio 2027 alle ore 09:30**

**Modalità della vendita**: la vendita dei beni immobili di compendio del Fallimento in epigrafe si svolgerà con modalità **telematica sincrona mista** e si terrà presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona (IVG) – via delle Industrie 20, Cremona

**Beni immobili posti in vendita**: nella predetta gara i lotti, i prezzi base e i rilanci minimi saranno definiti come segue:

**-Lotto 2: PREZZO BASE €. 117.000,00**
*Trattasi di area completamente inutilizzata ed inedificata, e totalmente delimitata mediante recinzione composta zoccolatura in cemento e sovrastante rete metallica, solo sul lato nord la recinzione è dotata di cancello scorrevole e divide l'area a parcheggio dalla restante area inedificata.*
**Catasto: Castel Gabbiano – Foglio 6 map. 134, semin.irrig, Reddito dominicale €. 64,26**

**Base d'asta euro 117.000,00**, **con rilancio minimo di euro 5.000,00**. **Non saranno ammesse offerte**

**inferiori al prezzo base.** Per una migliore individuazione degli immobili in vendita e delle loro caratteristiche si rimanda alla perizia di stima predisposta dall'Arch.I. Ferrari Nicola datata 27/02/2023.

A tale perizia di stima si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili e per la loro regolarità edilizia/urbanistica. Per quanto riguarda la pubblicità si specifica che la procedura di vendita competitiva ex art. 107 comma 1 L. Fall. sarà pubblicata:

1. sul portale delle Vendite Pubbliche, dove sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;

2. sul sito internet www.astalegale.net (e sui siti ad esso collegati) mediante avviso sintetico, sito sul quale sarà possibile reperire anche la perizia di stima e copia del presente regolamento;

3. sul sito di gara https://ivgcremona.fallcoaste.it;

4. sui siti www.ivgcremona.it/, www.tribunale.cremona.giustizia.it;

**Presentazione delle offerte in modalità cartacea** (offerente tradizionale): l'offerente deve consegnare presso l'Istituto Vendite Giudiziare di Cremona con sede in via delle Industrie 20, 26100 Cremona, in busta chiusa **anonima** con indicazione del giorno della gara e il lotto al quale intende partecipare, la propria offerta entro le ore **12:00** del giorno lavorativo precedente la data fissata per l'esame delle offerte e l'eventuale gara competitiva. La busta dovrà contenere i seguenti documenti, pena invalidità dell'offerta:

1. Copia della contabile o della comunicazione bancaria relativa al bonifico effettuato a titolo di cauzione, con relativo numero di CRO, ovvero assegno circolare NT intestato a: TESS Srl in Liquidazione

2. Dichiarazione di offerta di acquisto contenente:

   a. se l'offerente è una persona fisica, il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico dell'offerente (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;

   b. se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale

dell'impresa, il nome del legale rappresentante;

c. l'indicazione del bene per il quale l'offerta è proposta;

d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nella autorizzazione alla vendita e nell'avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione cui sarà restituita la somma relativa nel caso che il soggetto non risulti aggiudicatario ai sensi dell'art. 12 lett. M del DM 32 del 2015;

e. la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;

f. l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che non potrà comunque essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione;

3. Fotocopia di un documento d'identità dell'offerente, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

4. Dichiarazione relativa alla restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, consapevole che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito; L'offerta di acquisto deve essere munita di marca da bollo di euro 16,00 per la sua validità. All'atto della ricezione, su ciascuna delle buste, verranno segnati la data e l'ora di ricezione e verranno prese in custodia fino al momento di apertura delle stesse. In sede d'asta l'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale risultante da scrittura privata anche non autenticata (purché accompagnata da una fotocopia del documento di identità dell'offerente), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese.

5. Copia del presente disciplinare sottoscritto per accettazione.

**Presentazione delle offerte in modalità telematica** (offerente telematico): le offerte telematiche dovranno essere presentate tramite il portale di gara https://ivgcremona.fallcoaste.it/ previo collegamento e accesso gratuito al sito, selezione del lotto di interesse e versamento anticipato della cauzione e del bollo (Regolamento di Vendita pst.giustizia.it). Sul sito del Gestore è presente il comando "Iscriviti alla vendita" che consente la compilazione del modulo di presentazione dell'offerta tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (dove è consultabile il Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica). L'utente, una volta registrato, è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi, in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel portale del Gestore della Vendita Telematica. I riferimenti inseriti in fase di

registrazione al portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) saranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura ed è onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo e-mail.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubblice e nel "Manuale deposito offerta PVP" entro le ore **12:00** del giorno lavorativo antecedente la data fissata per l'esame delle offerte. L'offerta, che deve essere munita di marca da bollo telematica di € 16,00, si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Sarà cura dell'offerente telematico provvedere ad inoltrare la propria offerta, unitamente a tutta la documentazione richiesta, entro tale termine. Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

**Versamento della cauzione**: per essere ammesso alla vendita telematica, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto. Il versamento della cauzione dovrà obbligatoriamente effettuarsi tramite bonifico bancario sul conto intestato TESS Srl in Liquidazione acceso presso Banca Popolare di Sondrio – IBAN **IT12N0569611400000011116X93.** Il bonifico dovrà contenere la causale: "Versamento Cauzione asta del 19/01/2027". La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata all'offerta.

**Modalità di svolgimento della gara**: la gara si svolgerà nella modalità **telematica sincrona mista,** così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015 che prevede che i rilanci possono essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparendo innanzi al Curatore. Decorso il termine per l'iscrizione alla gara il Curatore visualizzerà le offerte pervenute telematicamente e i documenti ad esse allegati e autorizzerà gli "offerenti telematici" a partecipare all'asta inviando loro un codice PIN personale che verrà richiesto ad ogni rilancio per validare l'offerta. Prima dell'inizio della gara il Curatore registrerà anche gli "offerenti tradizionali" presenti presso la sede dell'IVG di Cremona che parteciperanno alla gara fisicamente. Gli offerenti telematici autorizzati a partecipare alla gara dovranno effettuare il 'log-in' alla pagina della vendita nella data e ora indicati per l'inizio della gara. Il Curatore potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti 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 telematica.

Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 120 secondi.

In caso di presentazione di una o più offerte si procederà ad una gara contestuale tra gli offerenti. In tale gara il prezzo base sarà costituito dalla migliore offerta pervenuta. La gara telematica sarà dichiarata conclusa 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso. Le medesime condizioni si applicano in caso di offerta trasmessa in modalità telematica. L'aggiudicazione sarà definitiva una volta trascorso, senza esito, il termine di 3 giorni cui all'art. 107 comma 4 L. Fall. (il Curatore può sospendere la vendita se perviene un'offerta irrevocabile d'acquisto migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo offerto) e salvo quanto previsto dall'art. 108 comma 1 L.F. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo lo svolgimento della gara. I partecipanti all'asta con la semplice iscrizione e/o partecipazione alla vendita si obbligano a non intraprendere alcuna azione risarcitoria, per qualsiasi motivo, nei confronti della procedura e gli Organi della procedura manlevando gli stessi da qualsiasi responsabilità sia relativa a vizi dei beni non riportati in perizia sia all'eventuale sospensione, revoca o annullamento della vendita medesima.

**Pagamento del prezzo e degli oneri fiscali nella vendita**: il saldo prezzo dovrà essere versato entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione mediante bonifico bancario sul precitato conto intestato al Fallimento (al caso, la conferma delle coordinate potranno essere richieste al Curatore a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC). In caso di mancato versamento entro il termine fissato, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto, con conseguente incameramento della cauzione a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato l'importo dovuto per oneri fiscali e altre spese e commissioni di vendita dovute all'IVG di Cremona nella misura del 2% (oltre iva di legge sulla commissione). L'importo sarà comunicato direttamente all'aggiudicatario dall'IVG di Cremona a mezzo raccomandata, ovvero a mezzo PEC. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni previste per la "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo per iscritto all'atto dell'aggiudicazione.

**Condizioni della vendita:** la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo dall'aggiudicatario. Conseguentemente 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti 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 comunque

non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data del rogito notarile.

Dal certificato di destinazione urbanistica (CDU- Allegato) risulta che parte del terreno è destinata a Servizi e parte ad Ambito produttivo. Non è indicata però la superficie delle varie destinazioni. Dalle visure ipotecarie, risulta inoltre che il terreno è oggetto di un atto d'obbligo. E' a carico dei soggetti interessati la verifica del vigente PGT e dell'atto d'obbligo per verificare l'utilizzo dell'area in questione.

**Perfezionamento della vendita**: la proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario con rogito notarile a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e il titolo sarà trascritto nei Registri Immobiliari a cura del Curatore e a spese dell'aggiudicatario e comunque non oltre 60 giorni dopo il versamento del prezzo e delle imposte. Il Notaio rogante sarà scelto dall'aggiudicatario tra i professionisti del distretto di Cremona e le spese saranno a integrale suo carico. L'atto di vendita verrà stipulato presso studio notarile. Gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente. Saranno a carico dell'acquirente altresì il compenso dovuto all'IVG di Cremona nella misura del 2% del prezzo di aggiudicazione, oltre Iva. Le eventuali spese condominiali relative all'anno in corso al momento dell'aggiudicazione e all'anno precedente saranno anch'esse a carico dell'aggiudicatario.

**Cancellazione delle formalità pregiudizievoli**: l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a cura della procedura ma a spese dell'aggiudicatario da regolarsi contestualmente all'atto notarile a mezzo assegno circolare o bonifico sul conto della procedura; unitamente alla cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli, previo ordine al Conservatore dei Registri Immobiliari emesso dal Giudice Delegato, ex art. 108 comma 2 L. Fall. Qualora l'immobile risulti occupato dal debitore fallito o da soggetto non titolato, la liberazione dell'immobile – se occupato dal fallito e/o da soggetto non titolato - sarà effettuata a cura e a spese della procedura. Ove si rendesse necessario, in forza di ordine di liberazione ex art. 560 cod. proc. civ.. l'immobile sarà consegnato dal Curatore all'acquirente libero da persone e cose fatti salvi i soggetti aventi un valido contratto di occupazione per locazione. Il Curatore potrà avvalersi della collaborazione dell'IVG Cremona.

**Modalità di visione dell'immobile**: la procedura fallimentare assicura a tutti gli interessati all'acquisto la possibilità di visionare l'immobile in vendita. L'incarico alla gestione delle visite all'immobile è assegnato all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, il quale provvederà ad effettuare le visite all'immobile accompagnando gli interessati direttamente o tramite collaboratore, entro 15 giorni dalla richiesta da effettuarsi tramite il portale delle vendite pubbliche o a mezzo mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, programmando le visite in modo tale da evitare qualunque contatto tra gli interessati all'acquisto. La presente vendita non costituisce proposta né offerta al pubblico ex art. 1336 cod. civ. né sollecitazione al pubblico risparmio, né impegna in alcun modo il Fallimento, che si riserva, a

insindacabile giudizio dei suoi Organi, la valutazione delle offerte ricevute.

Con osservanza.

Cremona, 17 novembre 2026

*Il Curatore*
*(dott. Andrea Tirindelli)*



Firmato digitalmente da:
Tirindelli Andrea
Firmato il 23/11/2026 08:43
Seriale Certificato: 3775535
Valido dal 06/08/2024 al 06/08/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA