

**TRIBUNALE di CREMONA**  
**Esecuzioni Immobiliari**

Nel procedimento esecutivo immobiliare

**R.G.E. n. 82/2023**

**Giudice dell'esecuzione: GOP avv. Giorgio Trotta**

**Professionista Delegato: avv. Chiara Ghiozzi**

**Promosso da: VELA 2023 SPV SRL**, CF: 13364700966, con sede legale in Milano, v. Soperga, 9, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata dalla mandataria e procuratrice **AREC NEPRIX Spa**, CF: 10130330961, con sede legale in Milano, v. Soperga, 9, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Di Donato Giacinto

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**I ESPERIMENTO**

L'avv. Chiara Ghiozzi, con studio in Crema (CR), v. Crispi, 5, delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 15.04.2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

**COMUNICA**

che il giorno **9 ottobre 2024 alle ore 16.00** presso lo studio del professionista delegato in Crema (CR) v. Crispi, 5, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://ivgcrema.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano,

**La vendita avverrà nei seguenti lotti:**

- **LOTTO 1** al prezzo base di € **54.000,00** (euro cinquantaquattromila/00), offerta minima € 40.500,00 (euro quarantamilaquattrocento/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).
- **LOTTO 2** al prezzo base di € **76.000,00** (euro settantaseimila/00), offerta minima € 57.000,00 (euro novantaquattromilaottocentosestantacinque/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).
- **LOTTO 3** al prezzo base di € **56.000,00** (euro cinquantaseimila/00), offerta minima € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).
- **LOTTO 4** al prezzo base di € **66.000,00** (euro sessantaseimila/00), offerta minima € 49.500,00 (euro quarantanovemilacinquecento/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).
- **LOTTO 5** al prezzo base di € **24.000,00** (euro ventiquattromila/00), offerta minima € 18.000,00 (euro diciottomila/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).
- **LOTTO 6** al prezzo base di € **37.000,00** (euro trentasettemila/00), offerta minima € 27.750,00 (euro ventisettemilasettecentocinquanta/00) - Rilancio minimo € 2.000,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo: un minuto dall'ultima offerta).

**Termine ultimo per deposito offerte: 8 ottobre 2024 h. 13.00.**

\*\*\*

**Si precisa che l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 585, quarto comma, cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le**

infarmazioni prescritte dall'art. 22 DL n. 231/2007 (cd. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

\*\*\*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO 1

In Comune di Salvirola (CR), Strada Provinciale 23, n. 6/D, piena proprietà di **magazzino-deposito** con annessa antistante area cortilizia pertinenziale esclusiva posto al piano terra di un fabbricato a destinazione artigianale-produttiva costruito negli anni 2004-2006 sito in contesto prevalentemente produttivo nella zona periferica ad ovest del centro del Comune. L'unità ha accesso carrabile e pedonale direttamente dalla strada pubblica. L'area cortilizia pertinenziale posta sul lato ovest non è delimitata verso il cortile dell'unità immobiliare posta a nord (p.lla 496 del lotto 2).

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fig. 2, p.lla 455, sub. 502, graffato alla p.lla 495, cat. C/2, cl. 2, consistenza 179 mq (sup. tot. 199 mq), RC € 194,14;**

Compete la proporzionale quota di **comproprietà delle parti comuni BCNC** identificate con il **fig. 2 p.lla 455 sub. 509** (cavedio comune alle p.lle 455, subb. 502, 503, 519).

#### Confini catastali:

a nord: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 503);

a est: area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);

a sud: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 519 graffato p.lla 494);

a ovest: Strada Provinciale 23.

E' possibile dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la sostanziale conformità della stessa ai titoli abilitativi e/o con modifiche rientranti nelle tolleranze costruttive.

A proposito della convenzione di lottizzazione e circa la tipologia di attività insediabili nell'immobile (non attività insalubri, nocive o moleste) si rimanda alla perizia alle pagg. 28-29.

A livello impiantistico è presente l'impianto elettrico (contatore nicchia A), ma non l'impianto di riscaldamento.

Non è stato costituito un condominio pertanto non sono presenti né un amministratore né un regolamento condominiale né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze.

Il bene si trova in normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

**L'abitazione risulta attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione 6+6 sottoscritto l'1.05.2011).**

**L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è prevista l'APE poichè trattasi di edificio artigianale il cui utilizzo e/o attività svolta non prevede la climatizzazione.

\*\*\*

## ESTREMI DI PROVENIENZA

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott.

Pierfelice Sarta di Crema del 13.02.2007 rep. 119.098 racc. 24.620 e trascritto a Lodi il 16.02.2007 al n. 2135 RP e al n. 4216 RG

\* \* \*

## LOTTO 2

In Comune di Salvirola (CR), Strada Provinciale 23, n. 6/E, piena proprietà di **laboratorio artigianale** con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sui lati nord ed ovest posto al piano terra di un fabbricato a destinazione artigianale-produttiva costruito negli anni 2004-2006 sito in contesto prevalentemente produttivo nella zona periferica ad ovest del centro del Comune.

L'immobile è costituito da un ufficio, un locale esposizione, un disimpegno/spogliatoio, un bagno, un magazzino e un'officina/laboratorio. L'area cortilizia pertinenziale posta sul lato ovest non è delimitata verso il cortile dell'unità immobiliare di cui alla p.lla 495 (lotto 1).

Si accede all'unità a mezzo passo carrale/pedonale scorrevole transitando dal cancello posto sul lato ovest della Strada Provinciale 23, al civico 6/E.

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fig. 2, p.lla 455, sub. 503, graffato alla p.lla 496, cat. C/3, cl. 2, consistenza 110 mq (sup. tot 142 mq), RC € 170,43;**

Oltre alla proporzionale quota di **comproprietà delle parti comuni BCNC** identificate con il **fig. 2 p.lla 455 sub. 509** (cavedio comune alla p.lla 455 subb. 502, 503, 519).

### Confini catastali:

a nord: altra proprietà (p.lla 453);

a est: altra proprietà (p.lla 456);

a sud: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 502 graffato p.lla 495) e area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);

a ovest: Strada Provinciale 23.

Per quanto concerne la regolarità edilizio-urbanistica sono presenti le seguenti difformità: modifiche interne per tamponamenti tra pilastro/parete, nuove pareti in cartongesso internamente al bagno. Per la relativa regolarizzazione sono stati stimati costi per € 2.500.

A proposito della convenzione di lottizzazione e circa la tipologia di attività insediabili nell'immobile (non attività insalubri, nocive o moleste) si rimanda alla perizia alle pagg. 28-29.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua, gas, elettrico (tutti nella nicchia A), citofono, telefonico, fognario, idrico-sanitario e, ad eccezione che nel magazzino, anche l'impianto di riscaldamento. E' presente l'impianto di condizionamento nell'officina/laboratorio, nel locale esposizione e nell'ufficio.

Non è stato costituito un condominio pertanto non sono presenti né un amministratore né un regolamento condominiale né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze.

Il bene si trova in normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

**L'abitazione risulta attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione 6+6 sottoscritto l'1.07.2006). In vista della scadenza di giugno pv è stata data disdetta.**

**L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

## ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, n. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che per l'immobile oggetto dell'annuncio commerciale, l'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico, in data 23.02.2024, prevede la

classe energetica "B" e la prestazione energetica per la climatizzazione invernale kWh/m<sup>2</sup> 207,00.

\* \* \*

### ESTREMI DI PROVENIENZA

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Pierfelice Sarta di Crema del 6.07.2006 rep. 118.084 racc. 23.772 e trascritto a Lodi l'8.07.2006 al n. 9645 RP e al n. 16452 RG

\* \* \*

### LOTTO 3

In Comune di Salvirola (CR), Strada Provinciale 23, n. 6, piena proprietà di **abitazione posta al piano secondo** di un fabbricato a destinazione artigianale-produttiva costruito negli anni 2004-2006 sito in contesto prevalentemente produttivo nella zona periferica ad ovest del centro del Comune.

L'unità immobiliare, adibita all'accoglienza dei migranti, è costituita da un locale con parete cottura e balcone, due bagni, due camere da letto. E' presente un portico in corrispondenza dell'ingresso dell'unità dal terrazzo comune.

L'accesso avviene dall'ingresso pedonale sulla Strada Provinciale 23 al civico 6 transitando dal cortile comune, dal vano scala/ascensore e raggiungendo il terrazzo comune.

Si segnala che è stata realizzata un'apertura tra l'unità immobiliare di cui al lotto 3 e i locali di cui al lotto 4 (p.lla 455 sub. 520) ed è stato rimosso il parapetto sul balcone tra le due unità immobiliari.

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fig. 2, p.lla 455, sub. 518, cat. A/2, cl. 1, vani 5, 98 mq, RC € 206,58;**

Oltre alla proporzionale quota di **comproprietà delle parti comuni BCNC** identificate al **fig. 2 p.lla 455 sub. 508** (vano scala e ascensore comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano), **p.lla 455 sub. 510** (terrazza comune alle p.lle 515, 518, 520, 521) e la **p.lla 493** (cortile comune comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano).

#### Confini catastali:

a nord: terrazza comune (p.lla 455 sub. 510);

a est: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 520);

a sud: vuoto su cortile comune (p.lla 493) e vano scala/ascensore comune (p.lla 455 sub. 508);

a ovest: terrazza comune (p.lla 455 sub. 510).

Per quanto concerne la regolarità edilizio-urbanistica sono presenti le seguenti difformità: modifiche interne per realizzazione contro-parete nella camera e nuova apertura verso l'unità immobiliare sul confine est (sub. 520), modifiche esterne per balcone di lunghezza maggiore e mancanza del parapetto di separazione con l'unità immobiliare sul confine est (sub. 520). Per la relativa regolarizzazione sono stati stimati costi per € 2.300.

A proposito della convenzione di lottizzazione e circa la tipologia di attività insediabili nell'immobile (non attività insalubri, nocive o moleste) si rimanda alla perizia alle pagg. 28-29.

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua (contatore in nicchia B), gas (contatore in nicchia B), elettrico (contatore in nicchia C), citofono, telefonico, fognario, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Il contatore dell'energia elettrica dell'unità immobiliare di cui al lotto 3 è in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 5; per ripristinare l'autonomia delle singole unità immobiliari si stima un costo di € 1.000,00 complessivo.

Il contatore gas e acqua dell'unità immobiliare di cui al lotto 3 è in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 4; per ripristinare l'autonomia delle singole unità immobiliari si stima un costo di € 1.600,00 complessivo.

Non è stato costituito un condominio pertanto non sono presenti né un amministratore né un regolamento condominiale né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze.

Il bene si trova in normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

**L'abitazione risulta attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura**

(contratto di locazione 4+4 sottoscritto il 15.04.2022).

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

#### ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, n. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che per l'immobile oggetto dell'annuncio commerciale, l'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico, in data 23.02.2024, prevede la classe energetica "F" e la prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m<sup>2</sup> 167,52.

\* \* \*

#### ESTREMI DI PROVENIENZA

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Pierfelice Sarta di Crema del 25.10.2010 rep. 124.805 racc. 29.112 e trascritto a Lodi il 4.11.2010 al n. 10577 RP e al n. 18832 RG

\* \* \*

#### LOTTO 4

In Comune di Salvirola (CR), Strada Provinciale 23, n. 6, piena proprietà di immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al secondo piano di un fabbricato a destinazione artigianale-produttiva costruito negli anni 2004-2006 sito in contesto prevalentemente produttivo nella zona periferica ad ovest del centro del Comune.

L'unità immobiliare è costituita da un locale con parete cottura e balcone, un disimpegno, un bagno e una camera da letto.

L'accesso avviene dall'ingresso pedonale sulla Strada Provinciale 23 al civico 6 transitando dal cortile comune, dal vano scala/ascensore e raggiungendo il terrazzo comune.

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fig. 2, p.lla 455, sub. 520, cat. A/2, cl. 1, vani 7, 155 mq, RC € 289,22;**

Oltre alla proporzionale quota di **comproprietà delle parti comuni BCNC** identificate al **fig. 2 p.lla 455 sub. 508** (vano scala e ascensore comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano), **p.lla 455 sub. 510** (terrazza comune alle p.lle 515, 518, 520, 521) e la **p.lla 493** (cortile comune comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano).

Confini catastali:

a nord: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 521) e vuoto su area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);

a est: altra proprietà (p.lla 456) e vuoto su area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);

a sud: vuoto su cortile altra unità immobiliare (p.lla 492);

a ovest: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 518) e terrazza comune (p.lla 455 sub 510).

Per quanto concerne la regolarità edilizio-urbanistica sono presenti le seguenti difformità: modifiche interne per realizzazione nuova apertura verso l'unità immobiliare sul confine est (sub. 518), e posizione della finestra del bagno sul filo interno della parete anziché sul filo esterno; modifiche esterne per mancanza del parapetto di separazione con l'unità immobiliare sul confine ovest (p.lla sub. 518). Per la relativa regolarizzazione sono stati stimati costi per € 2.300.

A proposito della convenzione di lottizzazione e circa la tipologia di attività insediabili nell'immobile (non attività insalubri, nocive o moleste) si rimanda alla perizia alle pagg. 28-29.

In forza di modifica di destinazione d'uso, l'unità immobiliare non è più destinata ad ufficio come previsto dalla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006, bensì ad "abitazione per associazione per

l'accoglienza" e, con la risoluzione dei contratti di locazione in essere, dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso ed eseguite le pratiche annesse per un costo stimato di € 900,00 (cfr. pag. 31-33 perizia di stima allegata).

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua (contatore in nicchia B), gas (contatore in nicchia B), elettrico (contatore in nicchia A), citofono, telefonico, fognario, idrico-sanitario e di riscaldamento.

Il contatore gas e acqua dell'unità immobiliare di cui al lotto 3 è in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 4; per ripristinare l'autonomia delle singole unità immobiliari si stima un costo di € 1.600,00 complessivo.

Non è stato costituito un condominio pertanto non sono presenti né un amministratore né un regolamento condominiale né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze.

Il bene si trova in normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione.

**L'abitazione risulta attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione 6+6 sottoscritto il 15.09.2014).**

**L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

#### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, n. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che per l'immobile oggetto dell'annuncio commerciale, l'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico, in data 23.02.2024, prevede la classe energetica "D" e la prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m<sup>2</sup> 77,06.

\* \* \*

#### **ESTREMI DI PROVENIENZA**

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Pierfelice Sarta di Crema del 5.07.2007 rep. 119.844 racc. 25.236 e trascritto a Lodi il 7.07.2007 al n. 8392 RP e al n. 16919 RG

\* \* \*

#### **LOTTO 5**

In Comune di Salvirola (CR), Strada Provinciale 23, n. 6 piena proprietà di immobile ad uso civile destinato all'accoglienza dei migranti posto al piano secondo di un fabbricato a destinazione artigianale-produttiva costruito negli anni 2004-2006 sito in contesto prevalentemente produttivo nella zona periferica ad ovest del centro del Comune.

L'unità immobiliare è costituita da locale adibito a camere da letto, un disimpegno e un bagno.

L'accesso avviene dall'ingresso pedonale sulla Strada Provinciale 23 al civico 6 transitando dal cortile comune, dal vano scala/ascensore e raggiungendo il terrazzo comune.

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fg. 2, p.lla 455, sub. 521, cat. A/2, cl. 1, vani 2,5, 59 mq, RC € 103,29;**

Oltre alla proporzionale quota di **comproprietà delle parti comuni BCNC** identificate con la **p.lla 455 sub. 508** (vano scala e ascensore comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano), **p.lla 455 sub. 510** (terrazza comune alle p.lle 515, 518, 520, 521) e la **p.lla 493** (cortile comune comuni a tutte le unità immobiliari del primo e del secondo piano).

Confini catastali:

a nord: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 515);

a est: altra proprietà (p.lla 456) e vuoto su area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);  
a sud: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 520) vuoto su area comune (cavedio p.lla 455 sub. 509);

a ovest: altra unità immobiliare (p.lla 455 sub. 515) e terrazza comune (p.lla 455 sub. 510).

La scheda catastale in atti è sostanzialmente conforme allo stato di fatto dei luoghi; è pertanto, possibile dichiarare la regolarità edilizio-urbanistica della costruzione e la sostanziale conformità della stessa ai titoli abilitativi.

A proposito della convenzione di lottizzazione e circa la tipologia di attività insediabili nell'immobile (non attività insalubri, nocive o moleste) si rimanda alla perizia alle pagg. 28-29.

In forza di modifica di destinazione d'uso, l'unità immobiliare non è più destinata ad ufficio come previsto dalla DIA prot. n. 3559 del 22.12.2006, bensì ad "abitazione per associazione per l'accoglienza" e, con la risoluzione dei contratti di locazione in essere, dovrà essere ripristinata l'originaria destinazione d'uso ed eseguite le pratiche annesse per un costo stimato di € 900,00 (cfr. pag. 31-33 perizia di stima allegata).

A livello impiantistico sono presenti l'impianto acqua (contatore in nicchia A), gas (contatore in nicchia A), elettrico (contatore in nicchia C), citofono, telefonico, fognario, idrico-sanitario e di riscaldamento. E' presente anche l'impianto di condizionamento, non funzionante.

Il contatore dell'energia elettrica dell'unità immobiliare di cui al lotto 3 è in comune con l'unità immobiliare di cui al lotto 5; per ripristinare l'autonomia delle singole unità immobiliari si stima un costo di € 1.000,00 complessivo.

Non è stato costituito un condominio pertanto non sono presenti né un amministratore né un regolamento condominiale né tabelle millesimali per la ripartizione delle spese/competenze.

Il bene si trova in normale stato di manutenzione e di conservazione con necessità di interventi di ordinaria manutenzione. Si segnala la presenza di macchie sui travetti e sull'assito in legno del bagno dovuti probabilmente a infiltrazioni.

**L'abitazione risulta attualmente occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura (contratto di locazione 6+6 sottoscritto il 20.04.2015).**

**L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, n. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che per l'immobile oggetto dell'annuncio commerciale, l'attestato di prestazione energetica registrato al Catasto Energetico, in data 23.02.2024, prevede la classe energetica "F" e la prestazione energetica per la climatizzazione invernale KWh/m<sup>2</sup> 161,54.

\* \* \*

### **ESTREMI DI PROVENIENZA**

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Pierfelice Sarta di Crema del 13.02.2007 rep. 119.098 racc. 24.620 e trascritto a Lodi il 16.02.2007 al n. 2135 RP e al n. 4216 RG.

\* \* \*

### **LOTTO 6**

In Comune di Salvirola (CR), v. Roma, 17/A piena proprietà di casa di civile abitazione ad un piano fuori terra in corso di ristrutturazione con annessa area cortilizia pertinenziale esclusiva sita in contesto residenziale vicino al centro. L'annesso box ad uso autorimessa privata pertinenziale in copro staccato (ex p.lla 121) è stato demolito nell'ambito dei lavori di ristrutturazione. I beni hanno

accesso carrabile e pedonale dalla via Roma.

**Una parte del cortile ad ovest – pur trovandosi all'interno della recinzione che delimita l'unità immobiliare - risulta essere un tratto della Roggia Bellingerà tombinata esterno al limite di proprietà dell'unità immobiliare compravenduta e non oggetto di pignoramento.**

Il bene è censito nel catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- **Fg. 6, p.lla 473, sub. 501, cat. F/4.**

Confini catastali:

a nord: altra proprietà di terzi (p.lla 120);

a est: altra proprietà di terzi (p.lle 122 e 123);

a sud: v. Roma;

a ovest: Roggia Bellingerà (tombinata).

L'abitazione è in corso di ristrutturazione (opere edili ed impiantistiche non completate), ma inattivo da diversi anni.

Quanto rilevato risulta in parte difforme rispetto al progetto autorizzato con DIA prot. n. 2621 del 7.08.2012 sia sotto il profilo delle modifiche interne che dei prospetti (pagg. 91-92 perizia di stima allegata). I costi da sostenere per le irregolarità urbanistiche ed edilizie accertate sono stati stimati in € 8.000,00.

Il bene si trova attualmente in stato di abbandono. **Si segnala la presenza di lastre di amianto** per circa 12 mq. Il costo di smaltimento del materiale (comprensivo della pratica ATS ed esame chimico) è stimato in € 1.500,00. Sono presenti anche altri rifiuti di vario genere (mattoni corrugati, etc.).

**L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o a mezzo PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

### **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Non è prevista l'APE poichè il bene pignorato risulta essere un immobile al rustico cioè privo delle rifiniture e degli impianti tecnologici per il quale non si dispone dell'abitabilità o dell'agibilità.

\* \* \*

### **ESTREMI DI PROVENIENZA**

La proprietà pervenne alla società debitrice in forza di atto di compravendita a rogito Notaio dott. Pierfelice Sarta di Crema del 27.07.2012 rep. 127.248 racc. 30.875 e trascritto a Lodi il 1.08.2012 al n. 7589 RP e al n. 11455 RG.

\*\*\*

I compendi risultano in ogni caso puntualmente descritti nella relazione di stima redatta dall'Ing. Silvia Maina, che l'offerente dichiara di conoscere e reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

E' stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto n. 4, tel. 0373.80250, fax 0373.82039, e-mail: [ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremainmobili@astagiudiziaria.com), al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili. Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).



**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA  
INCANTO  
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A)\_DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**A1 – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**  
Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica:

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle “modalità operativo dei servizi”, di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

L'offerente 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 all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

**A2 - MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- **in formato cartaceo**, oppure
- **con modalità telematiche**.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

**Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:**

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del Professionista Delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

**Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:**

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.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 a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c. L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata 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 13.00 del giorno antecedente a quello dell'asta.

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica", entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati 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. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di 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. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'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. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. 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'articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato Portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. n. 32/2015.

### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con applicazione dell'apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- 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). 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 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 dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). L'offerente dovrà dichiarare la propria

residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione:

a) del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

b) dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;

c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione (espresso in giorno di calendario);

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- dell'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.

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 professionista delegato.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- 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).

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 Cod. Civ. 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 è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. Si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- 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 di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente 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 120 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 all'art. 12 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 di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere 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 del Ministero 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](http://pst.giustizia.it).

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 professionista delegato.

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.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.

#### A5 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "PEI N. 82/2023 RGE TRIB. CREMONA"** (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita), di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità.

- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A6 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- Copia del documento d'identità in corso di validità del codice fiscale dell'offerente;
- Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge;
- Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCAA (si fa presente che la visura camerale della società deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere dell'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- per le offerte telematiche la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento d'identità non scaduto in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con **bonifico bancario sul conto corrente presso Deutsche Bank IBAN: IT09 P031 0456 8400 0000 0400 212 intestato a "PEI N. 82/2023 RGE TRIB. CREMONA"** (indicare il numero di R.G.E. della procedura, nel formato "num. ruolo"/"anno ruolo", rilevabile dall'avviso di vendita) con causale: "Versamento cauzione"; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. **ATTENZIONE: ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.**

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, 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 a cura del gestore della vendita telematica.

#### A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

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.

#### A9 - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n. 32 artt. 12 e segg. e

depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità (collegandosi al sito del Gestore della vendita telematica <http://ivgcrema.fallcoaste.it>), mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;

- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione Internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato, cui si saranno preventivamente registrati per la presentazione delle offerte.

Il Professionista Delegato, nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita, previo collegamento telematico al portale del Gestore della vendita telematica, procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c. e procederà *ex lege* ai sensi del codice di procedura civile.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle Sentenze della Corte di Cassazione n. 2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016 non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;  
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista Delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve

eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista Delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

**Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di un minuto dall'offerta precedente**, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo (sessanta secondi) senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.

Il Professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita che sono innanzi a lui personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità esclusivamente telematiche, nel rispetto di quanto previsto al 3° comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

**Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.**

#### **A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata (indicato anche nell'offerta), al netto degli oneri bancari di bonifico.

#### **A11 - TERMINE PER VERSAMENTO IL SALDO DEL PREZZO**

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

#### **B) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

**B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato** mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato come infra, **secondo le istruzioni fornite dal Professionista Delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.** L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista Delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

**B2 -** Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n.

385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

B3 - Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 c.p.c.

## C) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

### C1 – CONDIZIONI GENERALI

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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. Per quanto riguarda il regime IVA si fa espresso richiamo alla disciplina di cui alla legislazione vigente sul punto in relazione al tipo di immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare.

Si intendono qui richiamate integralmente, seppure non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega, di cui alla perizia estimativa e relativi allegati, e di cui agli atti tutti depositati nel fascicolo processuale.

La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nell'ordinanza di delega nonché nel presente avviso

### C2 – GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. 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 dalla 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, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

### C3 – LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia del tecnico specializzato nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato



peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

#### **C4 – LA CONFORMITA' CATASTALE**

L'attestazione di cui art. 29 della Legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito a vendite giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato al punto che precede concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

#### **C5 – IL CERTIFICATO DI AGIBILITA'**

Le informazioni relative all'agibilità degli immobili sono reperibili nella perizia tecnica più volte menzionata. Si informa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

#### **C6 – EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA**

Le eventuali notizie di cui all'art. 46 del D.P.R. 380/2001 e all'art. 40 della Legge 47/1985 (opere abusive) sono indicate nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Se gli abusi edilizi sono sanabili, l'aggiudicatario divenuto proprietario, avrà 120 giorni di tempo dalla data del Decreto di Trasferimento per presentare domanda di condono in sanatoria presso gli uffici competenti, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 46, c. 1, del D.P.R. 380/2001 o all'art. 40, c. 2, della Legge 47/1985 (cfr. art. 173-quater disp. att. c.p.c.).

#### **C7 – DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

La destinazione urbanistica dei terreni eventualmente ricompresi nei beni oggetto di vendita giudiziaria è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia. Si informa che l'art. 30, 2° comma, 2° inciso, del D.P.R. 380/2001 prevede che l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica non è necessaria qualora i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano (oggi Catasto dei Fabbricati), purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

#### **C8 – CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

S'informa che la non conformità degli impianti non incide sulla libera commerciabilità dell'immobile, né in sede di vendita ordinaria, né in sede di vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazioni d'impianti è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C9 – CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Le disposizioni normative europee e nazionali disciplinano la sola vendita consensuale e non anche la vendita giudiziaria. L'eventuale presenza di certificazione energetica è indicata nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C10 – LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

I diritti reali immobiliari oggetto della vendita giudiziaria sono trasferiti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese e cura della procedura. Le iscrizioni, le trascrizioni e le altre gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

#### **C11 – SITO INTERNET SUL QUALE E' PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

L'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione dei diritti immobiliari posti in vendita con il presente avviso è disponibile per la consultazione sui portali e siti Internet indicati nella seguente Sezione D) (cfr. art. 570 c.p.c.).

#### **C12 – GLI ACCERTAMENTI A CARICO DELL'OFFERENTE**

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali, né dal visionare direttamente lo stato di fatto del bene immobile mediante sopralluogo da richiedere al Custode Giudiziario

#### **C13 – LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Qualora l'aggiudicatario non lo esoneri, il Custode Giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile da persone e cose, ove esso sia occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura

#### **C14 – COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

S'informa che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega (cfr. art. 591-bis, 3° comma, c.p.c.).

#### C15 – DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE

S'informa che nell'offerta l'offerente deve dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale, precisando che, in mancanza, le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria (cfr. art. 174 disp. att. c.p.c.).

#### C16 – SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto.

#### C17 – RINVIO DELLA VENDITA

In base al disposto dall'art. 161-bis disp. att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.

#### C18 – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita:

inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), e [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Crema, 21.06.2023

Il Professionista Delegato

Avv. Chiara Ghiozzi

