

Procedura esecutiva n. 308/2014 R.G.E.

Tribunale di Cremona

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(I vendita)

Il Dottoressa Antonella Ferrigno, Notaio delegato dal Giudice dell'Esecuzione, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 17:40 (diciassette e minuti quaranta), presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194, professionista delegato con ordinanza a firma del Giudice delle Esecuzioni di Cremona, G.O.P. G.E. Avv. Nunzia Corini, terrà la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona a partecipazione mista nel rispetto dell'ordinanza di delega. Procederà, in particolare, all'apertura delle buste telematiche e cartacee relative alle offerte per l'acquisto dei beni immobili pignorati, di cui è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, meglio descritti nella consulenza estimativa redatta dall'Ing. Fabio Bettinelli.

Prima di procedere con la descrizione dei singoli lotti, si precisa che il contratto di affitto di fondo rustico indicato nell'elaborato peritale è risolto e che è in itinere la liberazione dei compendi.

In ordine alla sussistenza di convenzioni, vincoli e/o servitù e per tutto quanto qui non specificamente indicato, si fa espresso ed integrale rimando all'elaborato peritale.

La vendita avrà luogo in undici lotti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano (CR), Via Monte Grappa n. 8

piena proprietà di edificio su due piani, con autorimessa al piano terra e abitazione posta al primo piano, oltre ad aree esterne sui fronti nord e sud. L'abitazione si compone di: ingresso/disimpegno, cucina, angolo cottura, soggiorno, tre camere da letto, un ripostiglio e un bagno, oltre a piccolo terrazzo sullo spigolo nord-ovest dell'abitazione accessibile dal soggiorno. L'accesso avviene attraverso una scala esterna sul fronte principale che funge anche da balcone/ballatoio. Al piano terra, si trova un bagno/lavanderia, con accesso diretto dal box auto.

DATI CATASTALI: catasto fabbricati Comune di Camisano.

foglio 5, mapp. 38 sub 508, cat. C/6, cl. 1, mq 110, superficie catastale mq 122, R.C.Euro 142,03;

foglio 5, mapp. 38 sub 507, cat. A/3, cl. 3, vani 7,5, superficie catastale mq 165, R.C.Euro 426,08;

foglio 5, mapp. 686, area urbana, mq 110;

foglio 5, mapp. 687, area urbana, mq 34;

(si dà atto che il mapp. 38 sub 508 e il mapp. 38 sub 507 discendono dalla precedente situazione catastale e, precisamente, mapp. 38 sub 502 e mapp. 38 sub 505).

CONFINI in un sol corpo: a piano terra, a Nord Via Monte Grappa, ad Est area cortilizia (Mapp. 38), Mapp. 38 Sub. 503, a Sud area cortilizia (Mapp. 38), ad Ovest Via Monte Grappa; al piano primo: a Nord vuoto su area esterna di pertinenza, ad Est Mapp. 38 altro Sub., a Sud vuoto su area

esterna di pertinenza, ad Ovest vuoto su Via Monte Grappa.

Dall'elaborato peritale risulta che l'esistenza di difformità sia al piano terra che al piano primo e, precisamente:

- diversa disposizione dei tavolati interni sia al piano terra che al piano primo. I tavolati interni sono stati disposti in maniera diversa rispetto a quelli autorizzati, pertanto i locali, per disposizione, conformazione e superfici, risultano diversi dagli elaborati autorizzati;
- suddivisioni interne al piano terra non autorizzate. Al piano terra sono stati definiti i citati locale cantina, bagno ed ufficio, attraverso la costruzione di tavolati e pareti di separazione, non autorizzati;
- diversa posizione e dimensione delle aperture. La maggior parte delle finestre ha dimensioni diverse rispetto a quelle autorizzate, e risultano collocate in posizioni lievemente differenti; al piano terra risultano inoltre autorizzate due finestre non realizzate;
- diversa estensione del balcone sul fronte principale. Il balcone verso Sud è stato realizzato con sviluppo maggiore di circa m 3,30 rispetto all'autorizzato, avvicinandosi quindi al confine di proprietà.

In termini generali, tali situazioni possono essere sanate dal punto di vista edilizio – urbanistico ed ai sensi del regolamento di igiene vigente, attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria, per la quale si stima un costo di € 1.000,00 per spese tecniche, ed € 1.500,00 quale oblazione a favore del Comune. Detti importi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

PREZZO DI STIMA: Euro 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00).

PREZZO BASE: Euro 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in

aumento di 2.900,00 (euro duemilanovecento).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 110.250,00 (euro centodiecimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: si dà atto che l'unità abitativa è dotata di Attestato di Prestazione Energetica registrato con codice identificativo n. 1901000001617, valido sino al 13/06/2027.

* * *

LOTTO 2

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano (CR), Via Monte Grappa n°8.

piena proprietà di complesso destinato ad azienda agricola destinata all'allevamento di bovini da latte, costituita da diversi edifici, tra cui stalle per il ricovero dei bovini in lattazione e da rimonta, manze e manzette e vitelli, sala mungitura, portici per ricovero foraggi e mezzi agricoli, silos orizzontali per il ricovero dei foraggi, strutture per lo stoccaggio delle deiezioni palabili e non palabili, il tutto all'interno di un comparto di forma trapezoidale con superficie complessiva di circa 4ha.39 are.00ca, di cui c.a mq 20.300,00 occupati dagli edifici e strutture, mentre la rimanente area libera è stata mantenuta in parte a terreno agricolo (mq 9.225,00), in parte adibita a piazzali di manovra e strade di collegamento interne al centro aziendale, tutte pavimentate con pavimentazione quale battuto di cemento (mq 7.200,00) e conglomerato bituminoso (mq 6.450,00).

DATI CATASTALI: Catasto fabbricati Comune di Camisano

foglio 4, Mappale 79, Subalterno 504, categoria D/10, rendita € 42.642,00

(già foglio 4, mapp. 79 sub 501);

foglio 4, Mappale 343, area urbana, consistenza mq540

CONFINI in un sol corpo: a Nord Roggia Camisana con al di là limite di foglio, Mapp. 214, Mapp. 148, Mapp. 76, Mapp. 77 e Mapp. 54, ad Est cavo irriguo con al di là Mapp. 80, a Sud Strada vicinale delle Piazzole con al di là limite di foglio, ad Ovest Roggia Camisana con al di là limite di foglio.

Dall'elaborato peritale risulta che l'esistenza di difformità e, in particolare:

- Pesa non concessionata;
- Locale impianti, ubicato tra la sala mungitura e la zona infermeria, non concessionato;
- Letamaia realizzata in parte difformemente al titolo autorizzativo, con angolo sul fondo a 45° anziché a 90°.

In termini generali, tali situazioni possono essere sanate dal punto di vista edilizio – urbanistico ed ai sensi del regolamento di igiene vigente, attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria, per la quale si stima un costo di € 1.000,00 per spese tecniche, ed € 1.500,00 quale oblazione a favore del Comune. Detti importi sono stati decurtati dal prezzo di stima.

PREZZO DI STIMA: Euro 4.620.000,00 (euro quattromilioniseicentoventimila/00).

PREZZO BASE: Euro 4.620.000,00 (euro quattromilioniseicentoventimila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di 90.000,00 (euro novantamila).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 3.465.000,00 (euro tremilioniquattrocentosessantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'unità di cui al foglio 4, Mapp. 79 sub 501, ai sensi della D.d.U.O. n°6480 del 30.07.2015 e s.m.i., art. n°3.2.b, non è soggetta all'allegazione dell'APE in quanto si tratta di edifici privi di impianti di riscaldamento.

* * *

LOTTO 3

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano (CR)

piena proprietà di terreni agricoli e fabbricato costituito da pozzo d'irrigazione in muratura.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni Comune di Camisano:

foglio 2, Mappale 116, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 44are, 40ca, R.D € 145,16, R.A. € 183,02;

foglio 2, Mappale 119, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 88are, 65ca, R.D € 92,56, R.A. € 126,66.

Catasto Fabbricati Comune di Camisano:

foglio 2, Mappale 176, categoria D/10, rendita € 86,00.

CONFINI delle particelle 116 e 119 (da cui deriva Mapp. 176): Foglio 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 41, cavo irriguo con al di là vecchia strada comunale di Romano, Mapp. 93, Mapp. 92, Mapp. 91, Mapp. 55, strada vicinale delle Valli, Mapp. 26.

PREZZO DI STIMA: Euro 294.500,00 (euro duecentonotantaquattromilacinquecento/00).

PREZZO BASE: Euro 294.500,00 (euro duecentonotantaquattromilacinquecento/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 220.875,00 (euro duecentoventimilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA: l'immobile di cui Foglio 2, Mapp. 176 non è soggetto all'allegazione dell'APE in quanto trattasi di edificio edificio privo di impianto di riscaldamento

* * *

LOTTO 4

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano (CR)

piena proprietà di terreni agricoli.

DATI CATASTALI: catasto terreni Comune di Camisano

foglio 3, Mappale 26, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 30ca, R.D € 15,55, R.A. € 16,70;

foglio 3, Mappale 27, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 93are, 90ca, R.D € 65,47, R.A. € 70,32;

foglio 3, Mappale 28, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 92are, 00ca, R.D € 64,14, R.A. € 68,90;

foglio 3, Mappale 29, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 70are, 50ca, R.D € 188,60, R.A. € 202,57;

foglio 3, Mappale 36, Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are,

50ca, R.D € 1,36, R.A. € 2,08.

CONFINI in un sol corpo: Foglio 2 in senso orario partendo da Nord: cavo irriguo con al di là Mapp. 15, limite di foglio, cavo Fontanello e con al di là Mapp. 211 e Mapp. 25.

In ordine alla sussistenza di convenzioni, vincoli e/o servitù si fa espresso ed integrale rimando all'elaborato peritale.

In ordine alla sussistenza di convenzioni, vincoli e/o servitù si fa espresso ed integrale rimando all'elaborato peritale.

PREZZO DI STIMA: Euro 280.000,00 (euro duecentoottantamila/00).

PREZZO BASE: Euro 280.000,00 (euro duecentoottantamila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 5.000,00 (euro cinquemila).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 210.000,00 (euro duecentodiecimila/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 5

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano:

piena proprietà di terreno agricolo.

Si precisa che: gli atti di pignoramento individuano il Foglio 3, Mapp. 9, soppresso con FRAZIONAMENTO del 05/05/2016, protocollo n. CR0022016, in atti dal 05/05/2016, presentato il 05/05/2016 (n. 22016.1/2016). Il suddetto mappale ha generato i seguenti Mappali censiti al Catasto Terrenti come segue:

foglio 3, Mappale 115, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 01ha, 42are, 66ca, R.D € 69,99, R.A. € 95,78;

foglio 3, Mappale 116, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 05are, 69ca, R.D € 2,79, R.A. € 3,82;

foglio 3, Mappale 117, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 12are, 15ca, R.D € 5,96, R.A. € 8,16.

In realtà l'unico immobile che assume a terreno agricolo ancora di proprietà dell'Esecutato è il mappale individuato al n. 115, in quanto il mappale n. 116 assume a strada sterrata di accesso ai fondi agricoli, ed il mappale 117 assume ad area di pertinenza e sede stradale della SP 591 e sono entrambi di proprietà della Provincia di Cremona in forza del Decreto di esproprio prot. SDP-U-1805-433-SE-MMA del 28/05/2018, allegato all'elaborato peritale.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni Comune di Camisano

foglio 3, Mappale 115, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 01ha, 42are, 66ca, R.D € 69,99, R.A. € 95,78.

CONFINI in un sol corpo in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, cavo irriguo con al di là Mapp. 118, Mapp. 121, Mapp. 148, Mapp. 147, Mapp. 116, cavo irriguo con al di là strada di servizio, e Mapp. 8.

In ordine alla sussistenza di convenzioni, vincoli e/o servitù si fa espresso ed integrale rimando all'elaborato peritale.

PREZZO DI STIMA: Euro 83.500,00 (euro ottantatremilacinquecento/00).

PREZZO BASE: Euro 83.500,00 (euro ottantatremilacinquecento/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in

aumento di 1.600,00 (euro milleseicento/00).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 62.625,00 (euro sessantaduemilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 6

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano

piena proprietà di terreni agricoli.

DATI CATASTALI: Catasto terreni Comune di Camisano

foglio 4, Mappale 56, Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 60ca, R.D € 1,77, R.A. € 2,14;

foglio 4, Mappale 80, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 71are, 50ca, R.D € 119,57, R.A. € 128,43;

foglio 4, Mappale 81, Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 55are, 80ca, R.D € 38,90, R.A. € 41,79.

CONFINI in un sol corpo: Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 57, Mapp. 82, limite al foglio, roggia con al di là particella 79, roggia con al di là particella 54.

PREZZO DI STIMA: Euro 176.000,00 (euro centosettantasei/00).

PREZZO BASE: Euro 176.000,00 (euro centosettantasei/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di 3.500,00 (euro tremilacinquento).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 132.000,00 (euro centotrentaduemila/00), pari

al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 7

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano

piena proprietà di terreno agricolo.

DATI CATASTALI: Catasto terreni Comune di Camisano

foglio 7, Mappale 76, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 8ha, 06are, 40ca, R.D € 416,47, R.A. € 541,41.

CONFINI: a Nord Mapp. 83, Mapp. 81 e Mapp. 82; ad Est strada per Bottaiano e al di là Mapp. 56 e Mapp. 12; a Sud roggia con al di là Mapp. 65 e Mapp. 4; ad Ovest Mapp. 85.

PREZZO DI STIMA: Euro 492.000,00 (euro quattrocentonovantaduemila/00).

PREZZO BASE: Euro 492.000,00 (euro quattrocentonovantaduemila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 8.000,00 (euro ottomila/00).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 369.000,00 (euro trecentosessantanove/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 8

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano

piena proprietà di terreni agricoli.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni Comune di Camisano

foglio 8, Mappale 201, Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 42are, 50ca,
R.D € 40,61, R.A. € 30,73;

foglio 8, Mappale 223, Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 90ca,
R.D € 21,88, R.A. € 16,56;

foglio 8, Mappale 227, Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 72are, 00ca,
R.D € 68,79, R.A. € 52,06.

CONFINI in un sol corpo: Fg. 8 in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, Mapp. 236, Mapp. 186, Mapp. 241, Mapp. 242, Mapp. 243, Mapp. 244, Mapp. 245, Mapp. 226, ancora limite di foglio.

PREZZO DI STIMA: Euro 73.500,00 (euro settantatremilacinquecento/00).

PREZZO BASE: Euro 73.500,00 (euro settantatremilacinquecento/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00 (euro duemila).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 55.125,00 (euro cinquantacinquemilacentoveventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 9

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Camisano

piena proprietà di terreno agricolo.

DATI CATASTALI: Catasto Terreni del Comune di Camisano:

foglio 10, Mappale 15, Seminativo Irriguo, Classe 1, Superficie 1ha, 76are,

60ca, R.D € 123,13, R.A. € 132,25.

CONFINI: a Nord Mapp. 14; ad Est roggia con al di là Mapp. 16; a Sud Mapp. 89; ad Ovest roggia con al di là Mapp. 13 e Mapp. 12.

PREZZO DI STIMA: Euro 102.500,00 (euro centoduemilcinquecento/00).

PREZZO BASE: Euro 102.500,00 (euro centoduemilcinquecento/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 2.000,00 (euro duemila).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 76.875,00 (euro settantaseimilaottocentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 10

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Crema,

piena proprietà di terreni agricoli.

DATI CATASTALI: Catasto terreni del Comune di Crema

foglio 38, Mappale 107, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 68are, 24ca, R.D € 108,61, R.A. € 125,99;

foglio 38, Mappale 108, Seminativo, di Classe 2, Superficie 2ha, 36are, 30ca, R.D € 97,63, R.A. € 115,94;

foglio 38, Mappale 113, Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 00are, 80ca, R.D € 41,65, R.A. € 49,46;

foglio 38, Mappale 114, Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 98are, 40ca, R.D € 81,97, R.A. € 97,34.

CONFINI in un sol corpo: Fg. 38 in senso orario partendo da Nord:

Mapp. 313, Mapp. 314, Mapp. 315, Mapp. 316, Mapp. 331, Mapp. 104, Mapp. 178, Mapp. 171, Mapp. 179 e roggia con al di là Mapp. 81; ad Est Strada Statale Paullese e Strada Vicinale di Madignanello; a Sud roggia; ad Ovest roggia con al di là Mapp. 43, Mapp. 112 e Mapp. 236.

PREZZO DI STIMA: Euro 408.000,00 (euro quattrocentottomila/00).

PREZZO BASE: Euro 408.000,00 (euro quattrocentottomila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 8.000,00 (euro ottomila/00).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 306.000,00 (euro trecentoseimila/00), pari al 75% del prezzo base.

* * *

LOTTO 11

DESCRIZIONE DEI BENI:

In Crema

piena proprietà di terreni agricoli.

DATI CATASTALI: Catasto terreni del Comune di Crema:

foglio 38, Mappale 202, Seminativo, di Classe 2, Superficie 36are, 10ca, R.D € 14,92, R.A. € 17,71

foglio 38, Mappale 235, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 43are, 37ca, R.D € 28,00, R.A. € 32,48;

foglio 38, Mappale 237, Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 14are, 26ca, R.D € 9,21, R.A. € 10,68;

foglio 38, Mappale 301, Seminativo, di Classe 2, Superficie 40are, 86ca, R.D € 16,88, R.A. € 20,05.

CONFINI in un sol corpo: Fg. 38 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 203; ad Est Mapp. 310; a Sud Mapp. 167, Mapp. 302 e Mapp. 238; ad Ovest Mapp. 236 e Mapp. 234.

PREZZO DI STIMA: Euro 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

PREZZO BASE: 72.000,00 (euro settantaduemila/00).

In caso di presentazione di più istanze di partecipazione, offerta minima in aumento di Euro 1.400,00 (euro millequattrocento/00).

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

OFFERTA MINIMA: Euro 54.000,00 (euro cinquantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base.

CONTRATTI DI LOCAZIONE: per tutti i lotti qui sopra descritti non risultano in essere contratti di locazione.

ESPERTO ESTIMATORE: Ing. Fabio Bettinelli, con studio in Crema (CR) 26010, Piazza Garibaldi, 9.

Visto l'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge 28/2/2020, n. 8 di conversione del DL 30/12/2019 n. 162, si avverte l'aggiudicatario che, l'istanza di cui al comma 6, cit. art. volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

PUBBLICITA': il presente avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di vendita, perizia di stima e ai relativi allegati, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sui siti Internet accreditati dal Ministero della Giustizia e, precisamente, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it -

www.tribunale.cremona.giustizia.it – *www.astalegale.net* –
www.asteimmobili.it – *www.portaleaste.com* – *www.publicomonline.it*.

Un estratto del presente avviso verrà pubblicato sul *Newspaper Aste Tribunale di Cremona*.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del Notaio Delegato e degli offerenti e saranno inserite nella piattaforma del gestore della vendita telematica e, precisamente, *www.spazioaste.it*, a cura del professionista delegato.

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 buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* - in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione. Il professionista delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità, coloro che avranno presentato l'offerta cartacea parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita.

In caso di gara, gli eventuali rilanci potranno essere formulati entro un minuto dal precedente, sia in via telematica attraverso il gestore della vendita *www.spazioaste.it* , sia innanzi al delegato alla vendita.

Gli interessati all'acquisto – esclusi i debitori e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge – potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto

attraverso la modalità in forma cartacea oppure telematica.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e, comunque, per la durata di almeno 120 giorni dalla sua presentazione. Quest'ultima dovrà avvenire con la specifica modalità che verrà, qui di seguito, indicata, entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello della vendita.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l'invio, la ricevuta comprovante l'avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà stata eseguita entro le ore 13:00 (tredici/00) del giorno antecedente a quello dell'asta.

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari ad almeno al 10% del prezzo offerto, secondo la modalità appresso indicata.

Si precisa che ove la cauzione non risulti accreditata sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva all'atto dell'apertura della busta, l'offerta verrà ritenuta non valida e, quindi, sarà esclusa.

La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, nella fattispecie della modalità telematica, avverrà a mezzo del conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.

L'offerta d'acquisto non sarà ritenuta valida se:

- la stessa perverrà non seguendo una delle modalità qui di seguito indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta;
- se l'offerente presterà cauzione, con le modalità stabilite nel presente

avviso di vendita, in misura inferiore al decimo alla somma da lui offerto.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

IN FORMA CARTACEA

L'offerta di acquisto deve essere presentata, a pena di inefficacia, in busta chiusa entro la predetta tempistica, presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza Roma n. 6/E, rispettando gli orari di apertura (lunedì - venerdì dalle ore 10,30 alle ore 12,30, a differenza del giorno antecedente la vendita ove la chiusura è alle ore 13,00).

Sulla busta devono essere indicati soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista Delegato, la data della vendita.

All'offerta dovrà essere allegato a titolo di cauzione – ed inserito nella busta – un assegno circolare non trasferibile emesso da un Istituto di Credito o un assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) così intestato:: “Proc. Esec. 308/2014 R.G.E.” pari al 10% del prezzo offerto.

Il modulo prestampato predisposto dal Tribunale di Cremona con l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile, nel formato editabile sul sito internet del Tribunale di Cremona www.tribunale.cremona.giustizia.it nella sezione “Servizi per il professionista” – “Modulistica” – “Esecuzioni immobiliari” – “Domanda partecipazione senza incanto”), in formato cartaceo, presso l'U.R.P. del Tribunale di Cremona, gli uffici dell'A.N.P.E.C. e l'Istituto Vendite Giudiziarie all'Asta S.r.l.

La domanda di partecipazione con apposta la marca da bollo di Euro 16,00

(sedici/00), per ciascun lotto dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), cittadinanza, il codice fiscale, eventuale Partita I.V.A. se trattasi di soggetti diversi da persona fisica, lo stato civile, un recapito telefonico e una mail se disponibile;
- in caso di offerta presentata in nome e conto di una società, dovrà essere allegato certificato aggiornato della Camera di Commercio con l'indicazione dei relativi poteri;
- nell'ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti, allegandola all'offerta unitamente a copia del documento di identità). In ogni caso dovrà essere prodotto estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'ubicazione del bene;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, ridotto in misura non superiore ad un quarto (art. 572 c.p.c.);

- in caso di offerta in nome e per conto di un minore e/o di un incapace dovrà essere inserita l'autorizzazione dell'autorità giudiziaria competente;
- all'offerta dovrà essere allegata copia della Carta d'identità e del Codice fiscale dell'offerente;
- l'intestazione dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore rosa o giallo), l'istituto di credito emittente ed il numero dell'assegno circolare o del vaglia postale (di colore giallo o rosa) che riporti la dicitura "non trasferibile";
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo, in ogni caso non superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione;
- se in possesso dei requisiti per fruire delle agevolazioni fiscali di prima casa, barrare la relativa casella; in caso contrario, quella dedicata al regime ordinario. Se non sarà indicato alcunché in proposito, l'operazione verrà considerata una cessione con aliquota ordinaria;
- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Cremona, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria di detto Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti o dagli offerenti e i documenti richiesti per la partecipazione alla vendita dovranno essere allegati alla medesima.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

IN FORMA TELEMATICA

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere alla scheda del lotto in vendita presente sulla piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*, cliccando sul pulsante "partecipa".

Dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di Posta Elettronica Certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it* e la stessa si intenderà 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 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, D.M. n. 32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12, D.M. n. 32/2015.

La cauzione dovrà essere versata anticipatamente e dovrà essere pari ad un importo del 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a:

"Proc. Esec. 308/2014 R.G.E." al seguente IBAN: IT06P0707656841000000241035 e tale importo sarà trattenuto in caso di successivo rifiuto dell'acquisto in esame.

Il bonifico, con causale "Proc. Esec. 308/2014 R.G.E.", dovrà essere effettuato in modo che la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00), in modalità telematica. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia www.pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti di bolli digitali".

UDIENZA DI DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso gli uffici dell'A.N.P.E.C., siti in Cremona, Piazza Roma n. 6/E, mentre coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta per via telematica dovranno partecipare on line esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo alla stessa esclusivamente tramite l'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno trenta minuti

prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di Posta Elettronica Certificata utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione verrà disposta in suo favore.

In caso di unica offerta: se l'offerta presentata è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta, sopra indicato, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

se l'offerta è per un importo pari o superiore all'offerta minima, ma non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario solo se il Notaio Delegato ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, giusta il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c, e non siano state presentate istanze di assegnazione dell'immobile da parte dei creditori, ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

In caso di pluralità di offerte: se il prezzo indicato nella migliore offerta o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita e sono state presentate istanze di assegnazione, la vendita non avrà luogo e si procederà all'assegnazione; se vi sono più offerte uguali o superiori al prezzo dell'immobile indicato nell'avviso di vendita, si procederà a gara tra gli offerenti con la modalità sincrona mista sul prezzo offerto più alto (e ciò anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, da effettuarsi con l'indicato rilancio entro un minuto dal precedente, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra

maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di adesione alla gara qualora all'esito della stessa l'offerta maggiore formulata sia pari o superiore al prezzo base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente;

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Ove, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo se il Notaio Delegato riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita, giusto il disposto dell'art. 572, comma 3, c.p.c.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito indicati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Astalegale.net S.p.A., tramite la propria piattaforma *www.spazioaste.it*, allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorso un minuto dall'ultima offerta, senza che ne

segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. I rilanci e le osservazioni di ciascun offerente telematico saranno riportati nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili agli altri partecipanti ed al delegato alla vendita.

La piattaforma sostituirà, nell'area riservata ai partecipanti, i nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. I dati contenuti nelle offerte cartacee nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alla vendita comparsi avanti al delegato saranno riportati, da quest'ultimo, nell'area riservata della piattaforma del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it* resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Terminata la vendita, il Notaio Delegato procederà all'eventuale aggiudicazione e redigerà all'uopo apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo (se non si procederà al versamento per credito fondiario ai sensi dell'art. 41 T.U.B.) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato, oltre alle spese e ai compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari intestati a "Proc. Esec. 308/2014 R.G.E.", IBAN IT06P0707656841000000241035, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di centoventi giorni.

Si avverte l'aggiudicatario (o l'assegnatario) che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis disposizioni di attuazione c.p.c. e dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015.

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente agli istituti di credito che offrano detto servizio.

Qualora uno dei soggetti creditori sia un Istituto di Credito Fondiario, l'aggiudicatario, nel termine previsto per il pagamento, dovrà versare direttamente all'Istituto di Credito Fondiario, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/1993, la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dall'Istituto di Credito Fondiario, detratto l'importo per cauzione già versato e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, D. Lgs. n. 385/1993, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché l'operazione avvenga entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva e a condizione che egli paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'Istituto di Credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario

sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di centoventi giorni all'esito della gara.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto estimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e art. 40, comma 6, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle vendite telematiche sincrone a partecipazione mista, ai sensi del D.M. n. 32/2015" (pubblicato sulla piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it).

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.

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 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 dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del professionista delegato e a spese a carico della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie all'Asta S.r.l., con sede in Crema, Via Vittorio Veneto 4, 26010 - Ripalta Cremasca (CR).

Le visite agli immobili potranno essere prenotate attraverso il sito internet del Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Per il supporto tecnico durante le fasi di partecipazione e per la compilazione dell'offerta, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore tecnico Astalegale.net S.p.A. al seguente recapito:

· numero verde ad addebito ripartito: 848.780013.

· e-mail: *garaimmobiliare@astalegale.it* .

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di tutto quanto contenuto nel presente avviso e nell'elaborato peritale.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Per maggiori informazioni contattare gli uffici dell'A.N.P.E.C., Piazza Roma n. 6/E, tel. 0372/463194).

Il Notaio Delegato

Dottorssa Antonella Ferrigno