

**TRIBUNALE DI CREMONA**

Procedura esecutiva immobiliare n. **53/2023**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Simona Fiori**

Promossa da: **BCC GESTIONE CREDITI**

Delegato alla vendita: **Avv. Romina Conti**

\* \* \* \* \*

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**SECONDO TENTATIVO**

La sott.ta Avv. Romina Conti con studio in Cremona – Via Ala Ponzone n. 5, delegata – ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. - alle operazioni di vendita dell'immobile pignorato, con ordinanza in data 18.03.2024 del Giudice dell'Esecuzione,

**AVVISA**

che il giorno **18 NOVEMBRE 2024 alle ore 10.00** presso il suo studio sito in Cremona, Via Ala Ponzone n. 5, si procederà alla

**vendita senza incanto**

della proprietà del compendio pignorato sito in Comune di Sospiro (CR) Via Cavour n. 8, in calce descritto, così come da perizia del Geom. Beluffi Riccardo, secondo le seguenti modalità e condizioni:

**LOTTO 1**

prezzo base: **€ 101.109,00;**

rilanci minimi in aumento: € 2022,00

Offerta minima: **€ 75.832,00**

**LOTTO 2**

prezzo base: **€ 14.468,00;**

rilanci minimi in aumento: € 290,00

Offerta minima: € 10.851,00

### **LOTTO 3**

prezzo base: € 21.517,00

rilanci minimi in aumento: € 431,00

Offerta minima: € 16.138,00

**Si avvisano i potenziali acquirenti che possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base indicato nell'avviso di vendita e già specificato come offerta minima**

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento dei beni;

1) La gara si svolgerà nella modalità sincrona mista che prevede che i rilanci possano essere formulati, nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia comparando innanzi al referente della procedura.

Le offerte conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/02/2015 n. 32 artt. 12 e segg. possono essere presentate telematicamente e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia (offerente telematico) o in modo cartaceo ("offerente tradizionale"):

a) l'offerta di acquisto CARTACEA in marca da bollo deve essere presentata in busta chiusa presso lo studio del delegato sito in Cremona, Via Ala Ponzzone n. 5, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno non festivo precedente quello fissato per la vendita.

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 e la data della vendita. All'offerta dovrà essere allegato

a titolo di cauzione - ed inserito nella busta - assegno circolare emesso da un istituto bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) pari al 10% del prezzo offerto così intestato: **“Procedura esecutiva immobiliare n. 53/2023 R.G.E. – Tribunale di Cremona”**.

Il modulo prestampato predisposto dall’Ufficio con l’offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, il Professionista Delegato, l’Istituto Vendite Giudiziarie, sul sito del Tribunale di Cremona

L’offerta dovrà riportare, tra l’altro: le complete generalità dell’offerente; l’indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell’ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del cod. civ.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all’udienza) certificato aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell’offerta della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all’offerente in udienza; in caso di variazioni successive è onere dell’aggiudicatario comunicarle al delegato.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l’autorizzazione del Giudice Tutelare. L’offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

**Ai sensi dell'art. 571 cpc, sono ammesse le partecipazioni all'asta a mezzo procuratore speciale solo nel caso in cui il procuratore sia un avvocato munito di procura speciale notarile.**

b) L'offerta TELEMATICA deve essere depositata entro le ore 13,00 del giorno precedente quello dell'asta

- 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;
- Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "*versamento cauzione*") eseguito sul conto corrente N. 6659 acceso presso Banco BPM Cremona intestato alla procedura esecutiva N. 53/2023 Trib. CR al seguente IBAN IT24 V 05034 11401000000006659
- ed allegato all'offerta, unitamente a fotocopia di un documento di identità non scaduto in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste;
- Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa;

2) Gli offerenti telematici partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), mentre gli offerenti tradizionali



partecipano comparando presso lo studio del delegato in Cremona Via Ala Ponzone n. 5

3) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

4) all'udienza sopra fissata le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita e si procederà al loro esame:

- in caso di unica offerta: se l'offerta è superiore, o uguale o inferiore fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo-base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

- in caso di pluralità di offerte criptate e analogiche, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente (anche in caso di mancanza di adesioni alla gara).

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

9) se l'immobile fosse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 10.09.93 n. 385, l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, ai sensi dell'art. 41 del decreto Legislativo, nel termine di **120 giorni** dall'aggiudicazione, la parte residua del prezzo detratta la cauzione, nonché versare, nel medesimo termine, le spese di trasferimento (forfettariamente quantificate nel 15% del prezzo di aggiudicazione), mediante bonifico bancario sui conti correnti che verranno indicati dal delegato. Entro i 10

giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato alla vendita l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

**In caso di mancato versamento del saldo prezzo**, l'aggiudicatario decadrà dall'aggiudicazione e la cauzione non verrà restituita; verrà fissato un nuovo incanto a norma degli artt. 576 e ss cpc, se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza.

5) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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 ed indicati nella relazione tecnica (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);

6) 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);

7) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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;

8) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

10) Si avverte l'aggiudicatario che ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 cpc come da ultimo novellato, ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, cpc, l'esonero dell'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC **entro e non oltre il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.**

\* \* \* \* \*

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO 1**

**Abitazione su due piani fuori terra con annessi locali accessori, autorimessa e cortile in Comune di Sospiro (CR)**



L'abitazione è così composta: al piano terra ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, cantina, disimpegno bagno, locale tecnico ed area cortilizia; tramite vano scala si accede al piano primo dove si trova disimpegno, bagno, sgombero, 3 camere da letto, veranda e balcone con ascensore esterno.

Autorimessa con legnaia e porzione di area comune antistante l'abitazione

Il bene immobile oggetto della presente è così censito: NCEU del Comune di Sospiro (CR)

**Abitazione:** Fg 3 Mapp. 81 sub 506, categoria A/3, cl 2, vani 10,5, mq 245, rendita catastale 385,02 euro, Via Cavour n. 8, Piano T-1

**Autorimessa:** Fg 3 Mapp 81 sub 503 cat. C/6, cl 1, mq 69, rendita 74,83 euro, p.T

**Legnaia:** Fg 3 Mapp 81 sub 505 cat. C/2, cl 1, mq 89, rendita 133,30 euro, p.1

## **LOTTO 2**

**Abitazione su due piani fuori terra con area comune antistante ed area esclusiva retrostante adibita a cortile e cantina esterna**

L'abitazione è così disposta: al piano terra due stanze, cantina ed area cortilizia, tramite scala si accede al piano primo dove si trovano due stanze e balcone.

I locali sono parzialmente al rustico, dotati del solo impianto di illuminazione, non è presente il servizio igienico

Il bene immobile oggetto della presente è così censito: NCEU del Comune di Sospiro (CR)

**Abitazione:** Fg 3 Mapp. 81 sub 507, categoria A/4, cl 1, vani 4,5, mq 86, rendita catastale 102,26 euro, Via Cavour n. 10, Piano T-1

## **LOTTO 3**



**Magazzino con annessa piccola cantina** costituito da muratura portante in blocchi di cemento e tetto in legno con lastre in amianto

Il bene immobile oggetto della presente è così censito: NCEU del Comune di Sospiro (CR)

**Magazzino:** Fg 3 Mapp. 81 sub 504, categoria C/2, cl 1, mq 80, rendita catastale 119,8 euro, Via Cavour n. 8. Piano T

\* \* \* \* \*

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona.

\* \* \* \* \*

L'avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul Portale delle vendite Pubbliche almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita (accessibile all'indirizzo <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>)

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Beluffi Riccardo, nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicicononline.it](http://www.publicicononline.it)

- pubblicazione, per estratto, su Newspaper Aste Tribunale di Cremona

Cremona, 22.07.2024

Avv. Romina Conti

