

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

TRIBUNALE DI CREMONA
sezione esecuzioni immobiliari
G.E. GOP AVV. SIMONA FIORI

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 67/2022 RGE

Delegata, per le operazioni di vendita all'Avv. Monica Della Noce, con studio in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3 (Tel. 0374 342048 - e-mail avv.dellanoce@gmail.com PEC monica.dellanoce@crema.pecavvocati.it - fax 0374 341399)

SESTO AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA SINCRONA MISTA

Il delegato Avv. Monica Della Noce, con studio in Soresina, Via Lombardia n. 3
- vista l'ordinanza di delega 16 dicembre 2022 del Giudice dell'Esecuzione GOP Avv. Simona Fiori;
- vista l'asta del 18 aprile 2023, andata deserta relativamente ai Lotti 2, 3, 4 e 8;
- vista l'asta del 14 luglio 2023, andata deserta;
- considerati l'aggiudicazione del lotto 5 all'asta del 18 aprile 2023 ed il decreto di decadenza dell'aggiudicatario in data 15 settembre 2023;
- vista l'asta del 17 novembre 2023, andata deserta relativamente ai Lotti 2, 4 e 5;
- vista l'asta del 15 febbraio 2024, andata deserta relativamente ai Lotti 2 e 5;
- vista l'asta del 6 giugno 2024, andata deserta relativamente al lotto 5;
- considerati l'aggiudicazione del lotto 4 all'asta del 15 febbraio 2024 ed il decreto di decadenza dell'aggiudicatario in data 14 luglio 2024;
- considerato l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno 19 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 15.00 PRESSO IL SUO STUDIO IN SORESINA, VIA LOMBARDIA N. 3 si procederà alla vendita senza incanto CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA degli immobili pignorati – infra descritti – e stabilisce le seguenti modalità e condizioni:

1) la vendita avrà luogo in 2 (due) lotti.

2) DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 4 – CORRISPONDENTE AL LOTTO D) DELLA PERIZIA DI STIMA

ALLOGGIO, AUTORIMESSA E POSTO AUTO IN CREMONA – VIA DEL GIORDANO N. 119

In Comune di Cremona, via Del Giordano n. 119, in recente contesto condominiale multipiano servito da ascensore e composto da un totale di 15 appartamenti e rispettive pertinenze accessorie, sviluppato su cinque livelli fuori terra ed uno interrato, posto internamente rispetto alla pubblica via, cui si accede attraverso area comune ad altro stabile, piena proprietà di:

- alloggio posto al piano terzo con soprastante copertura piana al piano quarto ad uso terrazza, area verde e piscina, composto da ingresso, ampio vano ad uso soggiorno/pranzo/letto, cucina, disimpegno, due bagni, ampia stanza da letto, ripostiglio. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, scala di collegamento alla terrazza, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa (si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere).
- autorimessa di notevoli dimensioni, (capienza indicativa di n. 5 autovetture di medie dimensioni) posta al piano sottostrada S1, costituita da un unico ampio locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale. La parte impiantistica è da rifare in quanto allo stato dei luoghi, da indagine visiva, risulta manomessa/incompleta (si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere).
- posto auto scoperto, sito al piano terra, dotato di pavimentazione cementizia. Tale unità non risulta delimitata/cintata.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

- foglio 105, particella 89, **sub. 545**, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita €. 704,96, Via Del Giordano n. 119, P.3-4;
- foglio 105, particella 89, **sub. 563**, z.c. 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 122 mq, superficie catastale Totale: 122 mq, rendita €. 390,65, Via Del Giordano n. 119, P.S1;
- foglio 105, particella 89, **sub. 567**, z.c. 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, superficie catastale Totale: 32 mq, rendita €. 120,64, Via Del Giordano n. 119, P.T.

Confini: Part. 105 sub. 545: da nord in senso orario: il vuoto su area comune rag. mapp. 89/564, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/567, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto sul corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto su altra u.i. rag. mapp. 89/534; **Part. 105 sub. 563:** da nord in senso orario: il terrapieno, il terrapieno, altra u.i. rag. mapp. 89/508, il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 il locale comune rag. mapp. 89/503, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, il locale comune rag. mapp. 89/502, altra u.i. rag. mapp. 89/515, altra u.i. rag. mapp. 89/516, altra u.i. rag. mapp. 89/517, altra u.i. rag. mapp. 89/577; **Part. 105 sub. 567:** da nord in senso orario: altra u.i. rag. mapp. 89/566, area comune rag. mapp. 89/565, altra u.i. rag. mapp. 89/534, area comune rag. mapp. 89/564.

- **PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO SUB. 545** (CAT. A/2 – P3+P4): APE Prot. n. 1903600182322 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "A1", Ep gl, nren 119,88 Kwh/mqa.

- **NECESSITA' DI LAVORI MANUTENTIVI URGENTI:** Si riscontra la necessità di procedere tempestivamente con interventi di tipo manutentivo (guaine, impermeabilizzazioni, isolamenti) relativamente alle terrazze a copertura e di pertinenza degli attici identificati ai subalterni 545 e 557, stante la presenza di manifeste infiltrazioni, lamentate dai condomini confinanti e riscontrabili anche nel vano scala comune condominiale al piano terzo. Tali infiltrazioni, sono ovviamente ben visibili (presenti aloni, bagnature e distacchi dell'intonaco dal soffitto), all'interno dell'alloggio oggetto di procedura esecutiva sopra menzionato (sub. 545).

- **IRREGOLARITA'/ABUSI:** nella perizia vengono segnalate: 1) difformità soggette a ripristino dei luoghi come da autorizzazione edilizia agli atti, relativamente all'unità di cui al sub. n. 563 (riposizionamento della basculante al limite del muro perimetrale e rimozione di tamponamento in cartongesso della scaffa lato nord fianco sx terrapieno), si dovrà provvedere ad opere di tamponamento e relativa pratica edilizia per chiusura di porta comunicante, in quanto l'unità è dotata di propria autonomia reddituale (per la quantificazione delle spese si veda computo metrico allegato alla perizia); 2) la mancanza della richiesta di agibilità relativa al sub. 567 (posto auto scoperto), pertanto dovrà essere presentata la relativa segnalazione certificata di agibilità a cura e firma di tecnico abilitato. Relativamente al sub. 545, la tavola n. 6 della D.I.A. n. 1932 del 24/05/2010 (stato futuro - variante finale), al piano quarto - copertura, rappresenta la situazione già segnalata all'interno della Rich. di P.d.C. in sanatoria presentata il 12/04/2010 per realizzazione terrazza e piscina.

- **CONFORMITA' CATASTALE:** Le planimetrie catastali del cespite pignorato, risulteranno conformi, previa realizzazione delle opere di ripristino, limitatamente alle unità di cui ai subalterni n. 563 (riposizionamento della basculante al limite del muro perimetrale e rimozione di tamponamento in cartongesso della scaffa lato nord fianco sx terrapieno). Vedasi computo metrico estimativo allegato alla perizia circa le opere di ripristino e/o completamento.

- **STATO DI POSSESSO:** unità immobiliari libere da cose e/o persone

- **VALORE DI STIMA:** Euro 344.003,00

- **PREZZO BASE:** Euro 145.126,27

- **OFFERTA MINIMA:** Euro 108.844,70

- **RILANCI MINIMI:** Euro 2.500,00

LOTTO 5 – CORRISPONDENTE AL LOTTO E) DELLA PERIZIA DI STIMA

ALLOGGIO E AUTORIMESSA IN CREMONA – VIA DEL GIORDANO N. 119

In Comune di Cremona, via Del Giordano n. 119, in recente contesto condominiale multipiano servito da ascensore e composto da un totale di 15 appartamenti e rispettive pertinenze accessorie, sviluppato su cinque livelli fuori terra ed uno

interrato, posto internamente rispetto alla pubblica via, cui si accede attraverso area comune ad altro stabile, piena proprietà di:

- alloggio posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, stanza da letto, due balconate. L'unità risulta al rustico (sono già presenti gli intonaci ed i serramenti esterni), ovvero priva di finiture (pavimenti, rivestimenti, sanitari, ecc.) e con parte impiantistica incompleta e/o manomessa (si rimanda ulteriormente al computo metrico estimativo per quantificazione costi di ripristino stato dei luoghi e/o completamento opere).
- autorimessa singola posta al piano sottostada S1, costituita da un unico locale con pavimentazione cementizia e dotata di basculante metallica ad apertura manuale.

Quanto descritto risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cremona:

- *foglio 105, particella 89, sub. 534, z.c. 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, superficie catastale Totale 76 mq, Totale escluse aree scoperte 69 mq, rendita €. 325,37, Via Del Giordano n. 119, P.T;*
- *foglio 105, particella 89, sub. 518, z.c. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq, superficie catastale Totale 23 mq, rendita €. 102,16, Via Del Giordano n. 119, P.S1.*

Confini: Part. 105 sub. 534: da nord in senso orario: area comune rag. mapp. 89/564, altra u.i. rag. mapp. 89/567, area comune rag. mapp. 89/565, il vano scala comune rag. mapp. 89/501, altra u.i. rag. mapp. 89/535, il vuoto su rampa comune mapp. 89/504; **Part. 105 sub. 518:** da nord in senso orario: altra u.i. rag. mapp. 89/577, altra u.i. rag. mapp. 89/517, il corsello di manovra comune rag. mapp. 89/504 e la rampa carraia comune rag. mapp. 89/504.

- **PRESTAZIONE ENERGETICA APPARTAMENTO SUB. 534** (CAT. A/2 – PT): APE Prot. N. 1903600182122 del 14/10/2022 valido sino al 14/10/2032, Cl. En. "C", Ep gl, nren 172,81 Kwh/mqa.

- **CONFORMITA' CATASTALE:** Sì

- **STATO DI POSSESSO:** unità immobiliari libere da cose e/o persone

- **VALORE DI STIMA:** Euro 107.896,00

- **PREZZO BASE:** Euro 60.691,50

- **OFFERTA MINIMA:** Euro 45.518,63

- **RILANCI MINIMI:** Euro 1.200,00

PROVVEDIMENTI EDILIZI E CONFORMITA' URBANISTICA

Il fabbricato è stato edificato sulla scorta dei seguenti provvedimenti edilizi:

- C.E. del 18/11/1971 n. 396/A decreto n. 20539 e successiva Variante n. 525/B decreto n. 24011 del 23/11/1973 nonché della Licenza n. 101/B decreto n. 26076/74 del 03/04/1975 ed è stato dichiarato agibile dal 14/12/1973 come da Certificato n. 21163 del Comune di Cremona (capannone artigianale con annesse pertinenze – fg. 105 mapp.li 89 e 368, vedasi anche Atto di Costituzione S.r.l. a Socio Unico del 12/10/2006 Rogante Notaio Dr. Ambrogio Squintani);
- D.I.A. del 29/08/2000 n. 2654/2000 con comunicazione di fine lavori del 30/11/2000;
- D.I.A. del 01/09/2000 n. 2769/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 01/09/2000 n. 2777/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 02/10/2000 n. 3132/2000 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- P.D.C. del 16/07/2003 n. 198/C prat. 1798/2003 con comunicazione di fine lavori del 13/06/2005;
- D.I.A. del 07/07/2004 n. 2148;
- D.I.A. del 17/12/2004 n. 3975;
- P.D.C. del 28/11/2007 n. 134/A prat. 3309/2006 (demolizione e nuova edificazione di fabbricato condominiale);
- D.I.A. del 28/12/2009 n. 5600;
- D.I.A. del 12/04/2010 n. 1350;
- Richiesta P.D.C. in Sanatoria del 12/04/2010 (difficoltà piano quarto sub. 545).
- D.I.A. del 24/05/2010 n. 1932 (variante finale) con integrazione documentale del 04/10/2010;
- D.I.A. del 25/05/2010 (installazione impianto fotovoltaico parzialmente integrato).
- Dichiarazione di Fine Lavori protocollo gen. 0030165 del 07/06/2010;
- Richieste di agibilità del 24/06/2010 prot. gen. 0033911 (sub. 514), del 24/06/2010 prot. gen. 0033912 (sub. 518), del 24/06/2010 prot. gen. 0033913 (originario sub. 519, soppresso e costituiti per frazionamento i sub. 570 e 569), del 24/06/2010 prot. Gen. 0033914 (sub. 520), del 24/06/2010 prot. gen. 0033915 (sub. 526), del 24/06/2010 prot. gen. 0033897 (sub. 534), del 24/06/2010 prot. 0033898 (sub. 537), del 24/06/2010 prot. 0033900 (sub. 545), del 24/06/2010 prot. 0033919 (sub. 554), del 24/06/2010 prot. gen. 0033902 (originario sub. 555 soppresso e costituito sub. 575), del 24/06/2010 prot. gen. 0033903 (originario sub. 556 soppresso e costituito sub. 576), del 24/06/2010 prot. 0033904 (sub. 557), del 24/06/2010 prot. gen. 0033921 (sub. 563).

Si riporta, altresì la restante parte del paragrafo 9 della perizia: “In riferimento alle agibilità sopra menzionate si segnala la mancanza delle richieste relative ai sub. 566-567 (posti auto scoperti) e al sub. 577 (magazzino/locale cantinato), pertanto dovrà essere presentata la relativa segnalazione certificata di agibilità a cura e firma di tecnico abilitato.

Il sottoscritto comunica che il sub. 570 essendo stato originato dal frazionamento del sub. 519 dovrà necessariamente ottenere titolo edilizio autorizzativo e successivo conseguimento di nuova segnalazione certificata di agibilità in quanto

difforme rispetto all'ultimo provvedimento amministrativo agli atti (nella tavola di progetto allegata all'ultima variante, ovvero alla D.I.A. del 24/05/2010 n. 1932 risulta ancora il box doppio, come da scheda catastale sub. 519), per tale unità andranno effettuate anche opere di ripristino consistenti in realizzazione di muratura in doppio uni sp. 25 cm a riduzione della superficie ampliata e non autorizzata, con contestuale demolizione di ridotta ed incompleta tramezzatura divisoria in cartongesso. Come già menzionato al "capitolo 3 – coerenze catastali", si segnalano difformità soggette a ripristino dei luoghi come da autorizzazione edilizia agli atti, relativamente alle unità di cui ai subalterni n. 563 (riposizionamento della basculante al limite del muro perimetrale e rimozione di tamponamento in cartongesso della scaffa lato nord fianco sx terrapieno), n. 577 (rimozione del locale wc ricavato all'interno del vano deposito confinante con i sub. 563-517-518). Per le unità menzionate di cui ai sub. 563 e 577, si dovrà provvedere ad opere di tamponamento e relativa pratica edilizia per chiusura di porta comunicante, in quanto, le stesse, sono dotate di propria autonomia reddituale. Relativamente ai sub. 575 e 576, si segnala valida la richiesta di agibilità presentata con gli identificativi sub. 555 e 556 in quanto la variazione catastale effettuata in data 25/02/2020 è dovuta ad una differente attribuzione delle aree di pertinenza, come si evince anche dalla tavola grafica di progetto difforme rispetto allo stato dei luoghi. Tale modifica riguarda l'attribuzione di piccola superficie esterna a favore della unità di cui al sub. 576, risulta materializzata in loco da piccolo muretto edificato in linea con il confine delle due distinte proprietà (nella tavola di progetto la porta finestra della camera da letto dell'originario sub. 556 ha affaccio sulle ragioni dell'area privata di cui all'originario sub. 555). Tale modifica rientra all'interno dell'art. 34bis del d.p.r. 380/2001 "Tolleranze Costruttive". Relativamente al sub. 545, si segnala che la tavola n. 6 della D.I.A. n. 1932 del 24/05/2010 (stato futuro - variante finale), al piano quarto - copertura, rappresenta la situazione già segnalata all'interno della Rich. di P.d.C. in sanatoria presentata il 12/04/2010 per realizzazione terrazza e piscina.

Limitatamente alle piccole inesattezze riscontrabili in loco rispetto agli elaborati grafici di progetto depositati agli atti amministrativi comunali, si segnala l'art. 34bis del d.p.r. 380/2001 inerente le "Tolleranze Costruttive"

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.

2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

3. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

Stante quanto sopra dichiarato, **sono previsti costi di sanatoria (quantificati a parte come spese tecniche), ripristino e/o completamento delle opere, quantificati analiticamente all'interno dei computi metrici estimativi allegati alla relazione peritale.**

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e Decreto Legge 30 settembre 2003 n. 269.

Il complesso edilizio identificato al fg. 105 part. 89 ricade in "Tessuto Urbano Consolidato – CER.2 – Ambiti di seconda espansione" (art. 24 Disposizioni Attuative). Sull'immobile non gravano vincoli storico/artistici, non è parte di convenzioni edilizie in essere e non è oggetto di contratti incidenti sull'attitudine edificatoria potenzialmente esercitabile".

INFORMAZIONI FISCALI RELATIVE AI TRASFERIMENTI

Si dà atto che i trasferimenti NON saranno soggetti ad IVA, avendo la società debitrice già dichiarato di NON volersi avvalere dell'opzione per l'imposizione.

3) Modalità di presentazione dell'offerta

Gli interessati all'acquisto possono depositare le offerte, una per ogni lotto di interesse, in forma cartacea o telematica.

L'offerta di acquisto non è efficace se:

- a) perviene oltre il termine sotto stabilito;
- b) è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base sopra determinato (**vale a dire se è inferiore al prezzo minimo**);
- c) l'offerente non presta cauzione per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto e con la modalità sotto indicata (a mezzo assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) per l'offerta in forma cartacea e a mezzo bonifico bancario per l'offerta in forma telematica).

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 05 maggio 2016 **non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto,**

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

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 forma cartacea

Le offerte di acquisto in forma cartacea (dette anche analogiche), **previo appuntamento**, dovranno essere presentate in **busta chiusa** presso **lo studio del professionista delegato Avv. Monica Della Noce in 26015 Soresina (CR), Via Lombardia n. 3 entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 18 NOVEMBRE 2024.**

Sulla busta devono essere indicati **a pena di nullità dell'offerta soltanto il 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. NON DEBONO ESSERE INDICATI: L'ORA DELL'UDIENZA, IL NUMERO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA, IL NOMINATIVO DEL DEBITORE O DEL CREDITORE E I DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE.**

Il modulo prestampato per effettuare l'offerta di acquisto è disponibile presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, presso l'Istituto Vendite Giudiziarie e presso lo studio del delegato.

L'offerta in marca da bollo, attualmente di euro 16,00, dovrà riportare, tra l'altro: **le complete generalità dell'offerente**; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; lo stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia e, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (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); il termine per il versamento del saldo prezzo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni; in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta al professionista delegato, in sede di riunione per deliberare sulle offerte pervenute, visura della C.C.I.A.A. dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta** con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; **all'offerta dovrà essere allegata copia della carta d'identità e del codice fiscale dell'offerente.**

Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a **“PROC. ESEC. IMM. RGE 67/2022 TRIB. CREMONA”**. Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVOCATI.IT

L'offerente dovrà dichiarare residenza od eleggere domicilio nel circondario del Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- Presentazione dell'offerta in forma telematica

L'offerta di acquisto in forma telematica (detta anche criptata) deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere, in alternativa:

* Tramite il Portale delle Vendite Pubbliche pvp.giustizia.it/pvp, selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "Iscriviti alla vendita", compilando il modulo ministeriale di "Presentazione offerta".

* Tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it selezionando il bene di interesse e cliccando il tasto "invia offerta".

Si precisa che dal modulo web del portale del Ministero della Giustizia è scaricabile il "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto unitamente ai relativi documenti allegati, compilata con le modalità indicate nel presente avviso e nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, **dovrà essere depositata, a pena di inammissibilità, entro le ore 13.00 del 18 NOVEMBRE 2024.**

L'offerta 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 certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

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

Per ricevere assistenza, l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita Astalegale.net Spa all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il numero 02800300 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma almeno pari al 10% del prezzo offerto, **esclusivamente tramite bonifico bancario**, sul conto

corrente intestato alla PROC. ESEC. IMM. RGE 67/2022 TRIB. CREMONA, acceso presso UNICREDIT AGENZIA DI SORESINA utilizzando l'**IBAN IT 68 B 02008 57180 000106634783**. **Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo.**

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione" dovrà essere effettuato in tempo utile affinché la cauzione risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste. Ove la cauzione non risulti accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

L'offerta di acquisto **dovrà contenere i dati identificativi** di cui all'art. 12 D.M. n. 32/2015, ovvero:

- I dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 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 del bene;
- L'indicazione del referente della procedura (delegato alla vendita);
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto;
- il termine per il versamento del saldo prezzo non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, in caso contrario verrà considerato automaticamente di 120 giorni;
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stato addebitato il predetto bonifico bancario;
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

Quando l'offerta è formulata da più persone, deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

All'offerta telematica deve essere allegata la seguente documentazione:

- copia fotostatica del documento di riconoscimento in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente;
- copia del permesso di soggiorno in corso di validità nel caso in cui l'offerta sia presentata da un extracomunitario;
- copia attestante l'avvenuto versamento a mezzo bonifico bancario della cauzione;

- copia della autorizzazione rilasciata dal Giudice Tutelare nel caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore;
- nel caso di offerta presentata da una società, visura CCIAA, dalla quale risultino la costituzione della società ed i poteri dell'offerente, **aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta**, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà allegare all'offerta una dichiarazione in tal senso, nella quale dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, comprensivi del codice fiscale, 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 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati, da allegare all'offerta e da confermare successivamente davanti al delegato).

L'offerente dovrà, altresì, provvedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica tramite carta di credito o bonifico bancario, mediante il portale servizi telematici del Ministero della Giustizia pst.giustizia.it, nella sezione "pagamenti bolli telematici".

4) Svolgimento della vendita telematica con modalità sincrona mista

All'udienza di deliberazione sulle offerte, **in data 19 NOVEMBRE 2024 ALLE ORE 15,00**, coloro che hanno scelto la presentazione in formato cartaceo dovranno comparire personalmente **presso lo studio del delegato in 26015 Soresina, Via Lombardia n. 3**. Coloro che, invece, hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta, dovranno partecipare tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Il professionista delegato, previo collegamento telematico al portale del gestore della vendita telematica, procederà all'apertura delle buste cartacee e di quelle telematiche presentate dagli offerenti e verificherà la validità delle offerte d'acquisto ivi contenute.

- **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente qualora non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione;

- **in caso di più offerte:** gli offerenti saranno invitati ad una gara sull'offerta più alta. Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla

vendita e si procederà all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi di pagamento, del tempo della presentazione dell'offerta e di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Se, invece, il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, non si farà luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

La gara si effettuerà con rilanci minimi in aumento di € 2.500,00 per il LOTTO 4 e di € 1.200,00 per il LOTTO 5.

Trascorsi due minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Il professionista Delegato provvederà all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei rilanci e delle eventuali osservazioni dei partecipanti personalmente comparsi, così che siano resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

5) Restituzione cauzioni

Subito dopo la gara gli assegni circolari depositati dagli interessati all'acquisto unitamente alle offerte verranno immediatamente restituiti a coloro che non siano aggiudicatari e gli importi depositati a titolo di cauzione dagli offerenti con modalità telematica non aggiudicatari saranno loro riaccreditati, al netto degli oneri bancari, nel termine di sette giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul conto corrente indicato nell'offerta.

6) Versamento saldo prezzo

Posto che si procede per un credito fondiario, entro il termine perentorio di 120 giorni dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993, dovranno versare direttamente al creditore la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nonché depositare nel medesimo termine, sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva, l'eventuale residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, e **l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio)**. Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la **decadenza dell'aggiudicatario**, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 c.p.c.).

Ai fini dell'art. 1193 c.c. qualunque somma versata dall'aggiudicatario sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Visto l'art. 560 cpc, così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d.l. 30 dicembre 2019 n. 162, si fa avvertenza all'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 articoli 605 ss. cpc., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo mediante compilazione e consegna al delegato di apposito modulo fornito dallo stesso professionista.

7) I beni vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive, così come meglio descritto nella perizia estimativa redatta dal Geom. Luigi Marigliano. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura del Professionista Delegato ed a spese della procedura. Per completezza si segnala la servitù reciproca di costruire in aderenza stipulata tra la società debitrice eseguita ed il Condominio degli Aceri trascritta a Cremona in data 11/10/2007 ai nn. 11926/6200 RG/RP ed ai nn. 11927/6201 RG/RP.

8) Per le spese condominiali arretrate e non pagate relative alle unità immobiliari in oggetto, qualora non possano venire soddisfatte dalla procedura esecutiva per mancanza dei presupposti di legge, si applica l'art. 63 delle Disposizioni di Attuazione del Codice civile: “[II]. Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”.

Sugli immobili oggetto d'esecuzione gravano i *proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato (pari a 436,13 millesimi)*, a sensi dall'articolo 1117 del Codice Civile. Dall'esame della contabilità gestionale del condominio fornita al perito dall'amministratore per mail in data 26 e 27 settembre 2022, emerge la seguente situazione debitoria: consuntivo spese per la gestione 01.01.2021-31.12.2021 pari ad € 2.348,04. Al 31.12.2021 vi sono passività complessive di € 14.798,53. Le spese preventivate per la gestione 01.01.2022-31.12.2022 sono pari ad euro 52.082,74 comprensive delle passività della gestione 2021 in base ai millesimi della Società.

Il Geom. Marigliano nella perizia precisa, altresì, che “ad oggi non risulta in corso di validità il permesso ai fini della Prevenzione Incendi (S.C.I.A. Antincendio non rinnovata), obbligatorio per tale edificio, avente autorimessa interrata. Tale mancanza è grave e meritevole di celere e puntuale rinnovo/adeguamento (problematica che contempla l'intero stabile condominiale). Il preventivo per tale attività è stato fornito dall'Ing. Pini Gabriele in data 04/10/2022 con costi a carico del condominio per un importo pari ad euro 2.000,00 + Cassa 4% + Iva 22% + spese per bollettini e diritti di segreteria + eventuali dichiarazioni impiantistiche che dovessero rendersi necessarie”.

AVV. MONICA DELLA NOCE
VIA LOMBARDIA 3 – 26015 SORESINA (CR)
TEL 0374 342048 – FAX 0374 341399
PEC: MONICA.DELLANOCE@CREMA.PECAVVOCATI.IT

Si precisa che nella presente procedura è stato nominato custode **Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona**, Via Delle Industrie n. 20, telefono 0372 20200, al quale è possibile rivolgersi per informazioni, visite e sopralluoghi gratuiti. La prenotazione delle visite può avvenire con le seguenti modalità: direttamente sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) oppure, in alternativa, a mezzo e-mail all'indirizzo visite@ivgcremona.it, indicando necessariamente: numero RGE procedura, nome e cognome del richiedente, copia di carta di identità e codice fiscale, numero di cellulare, espressione di volontà nella visione dell'immobile.

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

- inserimento, unitamente alla perizia di stima redatta dal Geom. Luigi Marigliano, nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it www.astalegale.net www.asteimmobili.it www.portaleaste.com www.publicomonline.it gestiti dalla società ASTALEGALE.NET;
- pubblicazione, per estratto, su il "Newspaper Aste Tribunale di Cremona";
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Soresina, 22 luglio 2024

Avv. Monica Della Noce