

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

#### TRIBUNALE di CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA QUINTO ESPERIMENTO

Nel procedimento esecutivo immobiliare

**R.G.E. N° 120/2021**

Giudice dell'esecuzione : GOP Avv.Nunzia Corini

Professionista Delegato : Avv. Silvia Maffezzoni

Promosso da: BCC NPLS 2018 SRL

L'Avv. Silvia Maffezzoni, con studio in Cremona, Via Faerno n° 6 tel. e fax n. 0372/27852, indirizzo pec : [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it), delegata ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, emessa in data 13.02.2023 nella presente procedura esecutiva in epigrafe:

#### COMUNICA

che il giorno **21 NOVEMBRE 2024** alle ore **15:00** presso lo studio del Professionista delegato in Cremona, via Faerno n.6, per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia n° 32/2015) dei diritti di proprietà così come sotto indicati sui seguenti beni immobili, che vengono venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

#### LOTTO UNICO

**PREZZO BASE DI VENDITA : € € 303.787,97**

**Si avverte che possono essere presentate offerte inferiori sino ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base sopraindicato. Offerta minima: € 227.840,97**

Rilancio minimo : € 4.500,00 in caso di gara (tempo di rilancio massimo : tre minuti dall'ultima offerta).

PREZZO DI STIMA : € 960.120,00.

Il lotto, il cui sopra richiamato diritto di proprietà è oggetto della vendita giudiziaria, meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico, nel rapporto di valutazione/perizia del 22.12.2022 da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, si identifica come segue :

#### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Aree edificabili costituenti il Piano di Lottizzazione residenziale denominato

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

“Ceresole” situato nella periferia sud – ovest del comune di Grumello Cremonese (CR) fronte via Ceresole e consta di 16 lotti di terreno, con un volume massimo edificabile complessivo di mc 16400 , oltre alle relative aree di urbanizzazione (strade, parcheggi ecc) per una superficie di P.L. (ex zona C/2) di mq 15136 .

#### DATI CATASTALI

Gli immobili sono allibrato all’Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Cremona – Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali di Cremona come segue:

Comune Censuario di GRUMELLO CREMONESE ed UNITI (E217)  
**NCTR :**

Fg 22 map 353 sem.irr. Cl 1 Sup 296 mq RD 2,45 RA 2,98;

Fg 22 map 354 sem. irr. cl 1 Sup 395 mq RD 3,26 RA 3,98;

Fg 22 map 355 sem. irr. cl 1 Sup 411 mq RD 3,40 RA 4,14;

Fg 22 map 356 sem. irr. cl 1 Sup 428 mq RD 3,54 RA 4,31;

Fg 22 map 357 sem. irr. cl 1 Sup 444 mq RD 3,67 RA 4,47;

(Tutte derivanti dal frazionamento dell’ex particella 333 del foglio 22).

Fg 22 map 398 sem. irr. cl 1 Sup 122 mq RD 1,01 RA 1,23;

(Derivante dal frazionamento della particella 350 foglio 22).

Fg 22 map 400 sem. irr. cl 1 Sup 63 mq RD 0,52 RA 0,63;

Fg 22 map 401 sem. irr. cl 1 Sup 67 mq RD 0,55 RA 0,67;

Fg 22 map 402 sem. irr. cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49;

Fg 22 map 403 sem. irr. cl 1 Sup 31 mq RD 0,26 RA 0,31;

Fg 22 map 405 sem. irr. cl 1 Sup 1 mq RD 0,01 RA 0,01;

(Tutti derivanti dalla particella 351 foglio 22).

Fg. 22 map 362 sem.irr. Cl 1 Sup 119 mq RD 0,98 RA 1,20;

Fg. 22 map 363 sem.irr. Cl 1 Sup 264 mq RD 2,18 RA 2,66;

Fg. 22 map 364 sem.irr. Cl 1 Sup 81mq RD 0,67 RA 0,82;

Fg. 22 map 365 sem.irr. Cl 1 Sup 84 mq RD 0,69 RA 0,85;

Fg. 22 map 366 sem.irr. Cl 1 Sup 182 mq RD 1,50 RA 1,83;

Fg. 22 map 367sem.irr. Cl 1 Sup81mq RD 0,67 RA 0,82;

(Tutti derivanti dal frazionamento della particella 334 del foglio 22).

Fg. 22 map 368 sem.irr. Cl 1 Sup 54 mq RD 0,45 RA 0,54;

Fg. 22 map 369 sem.irr. Cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77;

(Tutti derivanti dal frazionamento della particella 335 del foglio 22).

Fg. 22 map 370 sem.irr. Cl 1 Sup 19 mq RD 0,16 RA 0,19;

Fg. 22 map 373 sem.irr. Cl 1 Sup 49 mq RD 0,40 RA 0,49;

Fg. 22 map 374 sem.irr. Cl 1 Sup791 mq RD 6,54 RA 7,97;

Fg. 22 map 375 sem.irr. Cl 1 Sup 289 mq RD 2,39 RA 2,91;

Fg. 22 map 376 sem.irr. Cl 1 Sup 593 mq RD 4,90 RA 5,97;

(Tutte derivanti dal frazionamento della particella 336 del foglio 22).

Fg. 22 map 386 sem.irr. Cl 1 Sup 476 mq RD 3,93 RA 4,79;

Fg. 22 map 387 sem.irr. Cl 1 Sup 336 mq RD 2,78 RA 3,38;

Fg.22 map 388 sem.irr. Cl 1 Sup 769 mq RD6,35RA7,74;

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

(Tutte derivanti dal frazionamento della particella 341 del foglio 22).

Fg. 22 map 391 sem.irr. Cl 1 Sup 199 mq RD 1,64 RA 2,00;

Fg. 22 map 392 sem.irr. Cl 1 Sup 561 mq RD 4,64 RA 5,65;

Fg. 22 map 393 sem.irr. Cl 1 Sup 448 mq RD 3,70 RA 4,51;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 347 del foglio 22

Fg. 22 map 395 sem.irr. Cl 1 Sup 736 mq RD 6,08 RA 7,41;

Fg. 22 map 397 sem.irr. Cl 1 Sup 481 mq RD 3,97 RA 4,84;

Tutte derivanti dal frazionamento della particella 348 del foglio 22

Fg. 22 map 339 sem.irr. Cl 1 Sup 647 mq RD 5,35 RA 6,52;

Fg. 22 map 359 sem.irr. Cl 1 Sup 690mq RD 5,70 RA6,95;

Derivato dalla particella 333 foglio 22

Fg 22 map 360 sem. irr. cl 1 Sup 1.859 mq RD 15,36 RA 18,72;

Derivato dalla particella 334 foglio 22

Fg22map378 sem.irr. Cl 1 Sup1mq RD 0,01RA0,01;

Derivato dalla particella 336 foglio 22

Fg22map382 sem.irr. Cl 1 Sup91mq RD 0,75RA0,92;

Derivato dalla particella 340 foglio 22

Fg22map 390 sem.irr. Cl 1Sup 75mq RD 0,62RA0,76;

Derivato dalla particella 341 foglio 22

Fg.22 map 394 sem.irr. Cl 1 Sup 245 mq RD 2,02 RA 2,47;

Derivato dalla particella 347 foglio 22

Fg 22map 396 sem.irr. Cl 1 Sup 236 mq RD 1,95RA2,38;

Derivato dalla particella 348 foglio 22

Fg. 22 map 399 sem.irr. Cl 1Sup 22 mq RD 0,18 RA 0,22;

Derivato dalla particella 350 foglio 22

#### **N.E.U. fabbricato:**

Fg. 22 map 409 Cat D/1 Via Ceresole piano T , rendita 70,00.

Edificato sulla particella 409 (ex ente urbano) derivante dalla soppressione della ex particella 379 già particella 338.

#### **N.C.T.R. del Comune di Grumello Cremonese ed Uniti (E217)**

Fg. 22 map 337 sem.irr. Cl 1 Sup101 mq RD 0,83 RA 1,02;

Fg. 22 map 361 sem.irr. Cl 1 Sup119 mq RD 0,98 RA 1,20;

Fg. 22 map 371 sem.irr. Cl 1 Sup 894 mq RD 7,39 RA 9,00;

Fg. 22 map 372 sem.irr. Cl 1 Sup 62 mq RD 0,51 RA 0,62;

Fg. 22 map 377sem.irr. Cl 1 Sup 446 mq RD 3,69 RA 4,49;

Fg. 22 map 380 sem.irr. Cl 1 Sup 34 mq RD 0,28 RA 0,34;

Fg. 22 map 381 sem.irr. Cl 1 Sup 76 mq RD 0,63 RA 0,77;

Fg. 22 map 383 sem.irr. Cl 1 Sup25 mq RD 0,21 RA 0,25;

Fg. 22 map 384 sem.irr. Cl 1 Sup34 mq RD 0,28 RA 0,34;

Fg. 22 map 385 sem.irr. Cl 1 Sup 483 mq RD 3,99 RA 4,86;

Fg. 22 map 389 sem.irr. Cl 1 Sup 874 mq RD 7,22 RA 8,80.

#### **CONFINI**

Trattandosi di una lottizzazione in fase di attuazione e qui considerata in corpo unico stante l'obbligo del suo compimento e completamento si

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

riportano in confini in un solo corpo:

- A Nord :la via Ceresole e il mappale 423 di altre ragioni;
- Ad Est : prima il mappale 423 indi i mappali 862 – 242 – 241 – 902 del foglio limitrofo (23);
- A Sud : i campi Mussolino di cui alla particella 349;
- Ad Ovest: la particella 46.

Salvi i più precisi confini come in fatto.

**ACCESSO** : Agli immobili si accede dalla via Ceresole indi attraverso le costruende strade di lottizzazione che si presentano asfaltate ma prive dello strato finale di tappetino d'usura.

**CLASSE ENERGETICA**: Trattandosi di terreni non è soggetta ad attestazione APE.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**: "C"-Ambito di espansione residenziale

#### **CONFORMITA' URBANISTICA / CATASTALE / SANABILITÀ E COSTI**

I terreni in oggetto fanno parte del più ampio piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Ceresole" che al momento risulta incompleto e scaduto, come meglio precisato nella relativa perizia. E' conforme alla convenzione nelle parti realizzate. Si rileva la necessità di presentare una nuova richiesta a completamento del P.L. Non è necessaria alcuna sanatoria. Attualmente la lottizzazione risulta incompleta con i lotti di terreno abbozzati e non materialmente divisi fra loro se non catastalmente. Le varie urbanizzazioni sono completate al 70% circa.

I costi per le opere non ancora realizzate e stimate utilizzando il computo metrico estimativo dell'epoca (2003) ammonterebbero a complessivi euro 70.670,85; attualizzando detto valore all'ottobre 2022 (data della perizia) con l'indice ISTAT relativo ai costi di costruzione (1,45) si calcola (seguendo il preventivo agli atti) un costo delle opere di completamento pari a :  $70.670,85 \times 1,45 =$  euro 102.472,73. A causa degli ultimi aumenti dei prezzi dei materiali edili e dei costi per l'energia dovuti alla guerra in Ucraina si ritiene prudentiale incrementare detta somma di un ulteriore 30% portandola a complessivi euro 133.214,55 che si arrotondano a 135.000,00 euro.

Non rilevati vincoli se non quelli propri della Convenzione Urbanistica e relativi alla cabina ENEL.

#### **SERVITU'**

- In lato est esiste un diritto pedonale di transito e di passaggio di condotte tecnologiche a favore del proprietario del mappale 220 ora mappale 862 ;
- Servitù di condotta interrata del diametro di cm 80 (ottanta) sui mappali ex 339-342 avente l'unico scopo di provvedere all'irrigazione del mappale 332 (come meglio precisato nella perizia). La servitù si estinguerà

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

automaticamente nel momento in cui il mappale 332 dovesse perdere l'attuale destinazione agricola;

- Attiva di transito vodagionale a carico del mapp 349 (ex 332) Da esercitarsi esclusivamente sulla porzione di area posta fra i mappali 399-400 (ex mappali 350 e 351);

- Servitù di elettrodotto con ENEL DISTRIBUZIONE Spa per attrezzature elettriche all'interno della cabina fg 22 map 409 e map 339;

- Servitù di passaggio pedonale e carraio sul mappale 339 fg 22 con ENEL DISTRIBUZIONE Spa;

**STATO DI POSSESSO:** Attualmente i terreni risultano non edificati e incolti e sono nella disponibilità degli attuali proprietari nonché lottizzanti.

\* \* \*

Rinvio all'elaborato peritale : tutti i beni sono meglio descritti nella perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto, reperibile sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) che deve essere sempre consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'identificazione dei beni, la loro consistenza, l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo su di essi gravanti.

**Custode Giudiziario** : è stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie (IVG) S.r.l., con sede in Cremona, Via delle Industrie n° 20, tel. 0372/20200 - 0372/800347, fax 0372/458077, e-mail: [info@ivgcremona.it](mailto:info@ivgcremona.it), pec : [ivgsrl@lamiapec.it](mailto:ivgsrl@lamiapec.it), sito internet : [www.astagiudiziaria.com](http://www.astagiudiziaria.com), al quale possono essere richieste maggiori informazioni.

Le richieste di visita all'immobile dovranno pervenire per il tramite del Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 560 c.p.c..

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

A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

A1 - OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

1) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);

2) la presa visione delle "modalità di esecuzione dei servizi" di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n° 32/2015 pubblicate nello stesso portale;

3) la lettura del D.M. Giustizia n° 32 del 26.2.2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

4) la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password), e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista delegato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

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

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto, che dovranno essere alternativamente redatte e presentate in formato cartaceo, oppure con modalità telematiche.

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

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate **entro le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto** (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso), previo appuntamento telefonico, presso lo studio del Professionista delegato Avv. Silvia Maffezzoni, in Cremona, via Faerno n.6. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del soggetto che la deposita (previa identificazione di chi materialmente procede al deposito) **soltanto il nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), **il nome del Professionista delegato e la data fissata per la vendita.**

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, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

Il modulo prestampato con l'offerta di acquisto senza incanto, è disponibile sul sito del Tribunale di Cremona, nella sezione "Servizi per il Cittadino - Modulistica - Area Civile/Esecuzioni Immobiliari", e in formato cartaceo, presso lo studio del Professionista delegato e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

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

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure - in alternativa - uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o a mezzo di procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c.

La trasmissione dell'offerta telematica dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Internet, entro e non oltre le ore 13:00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull'avviso). Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. **Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.**

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con congruo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata, seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

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.

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 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, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico.

#### A3 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione, dovrà contenere :

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge sia presente il giorno fissato per l'asta e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A. - aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione - dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione : **a)** del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; **b)** dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto; **c)** delle forme e modi del pagamento del prezzo, degli oneri accessori e del termine di pagamento del saldo del prezzo, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione; **d)** di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- dell'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista delegato.

#### A4 - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo secondo la normativa vigente all'epoca della presentazione (con avvertimento che in caso venga presentata senza imposta di bollo l'offerta sarà ugualmente valida bensì s'incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere :

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o Partita IVA, lo stato civile, un recapito telefonico ed un eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del Giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotta la visura camerale della C.C.I.A.A. - aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione - dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente). L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura;

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata, che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto, nonché la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni;
- di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "*pagamento di bolli digitali*", tramite carta di credito e/o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nelle "*modalità per procedere al pagamento telematico*" reperibile sul medesimo sito, sezione documenti, Portale delle Vendite Pubbliche.

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

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Esec. Imm. RGE N°120/2021 Tribunale di Cremona", di importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c. :

- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di un mese prima del deposito dell'offerta con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice tutelare;

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

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

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e copia del codice fiscale; idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000, attestante la veridicità di quanto dichiarato nell'offerta e dei documenti ad essa allegati;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta con indicazione del CRO, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal 2° comma dell'art. 587 c.p.c..

Il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente della procedura acceso presso il BANCO BPM S.p.a. con IBAN IT56D050341141000000004919 intestato a " Esec. Imm. RGE N° 120/2021 Tribunale di Cremona" con causale : "Versamento cauzione"; **in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.** **ATTENZIONE** : ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto corrente della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà esclusa.

- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata nella busta telematica la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da soggetto coniugato in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene dalla comunione deve essere allegata la dichiarazione autenticata ex art. 179 c.c. da parte del coniuge non offerente;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

#### A7 - IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il giudice ordini l'incanto o siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematiche, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate a cura del gestore della vendita telematica.

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

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

Il Gestore della vendita telematica, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta inoltrata con modalità telematiche un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

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

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26.2.2015 n° 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle Vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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

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

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti alla gara telematica sincrona mista sull'offerta più alta.

Ai fini dell'individuazione della miglior offerta il delegato deve tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi del pagamento e del più breve termine di versamento del saldo prezzo, nonché di ogni altro elemento indicato nell'offerta stessa.

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

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato.

Pertanto,

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

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

## **Studio Legale**

### **Avv. Silvia Maffezzoni**

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

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

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

-gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;

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

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il Professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal Professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista delegato disporrà l'aggiudicazione secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. per i criteri dell'individuazione della miglior offerta sopra indicati, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

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

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

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

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

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

**Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione**, con avviso che il predetto termine non è soggetto a sospensione feriale dei termini. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Nell'offerta può essere indicato un termine di pagamento inferiore a 120 giorni che sarà considerato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci 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.).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario a va comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 c.p.c.).

Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna ex art. 177 disp. att. c.p.c..

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

B1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto B2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) e delle spese di trasferimento quantificate indicativamente nel 15% dell'importo di aggiudicazione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva, secondo le istruzioni fornite dal Professionista delegato, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente trasmettere al Professionista delegato l'originale della quietanza del bonifico rilasciata dal proprio istituto di credito.

B2 - Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n° 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n° 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista delegato. Ai sensi dell'art. 41, capo IV, c. 4 e 5, del T.U. Leggi in materia bancaria e creditizia n° 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento previsto dal comma 5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo fino alla concorrenza credito per capitale, interessi, spese e accessori, così come sarà comunicato dal Professionista delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto B1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito e comunque nel termine di dieci giorni dall'avvenuto pagamento. L'aggiudicatario o l'assegnatario

## **Studio Legale**

### **Avv. Silvia Maffezzoni**

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

B4 - L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato dal Professionista delegato alla vendita all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c., previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto ivi disposto.

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

##### **C1 - CONDIZIONI GENERALI**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

##### **C2 - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITÀ**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2922 Cod. Civ. nella vendita giudiziaria non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. L'esclusione prevista dalla predetta norma opera nel caso di vizi (imperfezioni materiali) della cosa, quali i vizi redibitori di cui all'art. 1490 Cod. Civ. (vizi che comportano l'inidoneità all'uso o comportano un'apprezzabile diminuzione del valore), e di mancanza di qualità promesse o essenziali all'uso di cui all'art. 1497 Cod. Civ. La presente vendita giudiziaria non potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, non conoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

##### **C3 - LA CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

## **Studio Legale**

### **Avv. Silvia Maffezzoni**

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

La verifica della conformità edilizia e urbanistica dell'immobile è demandata alla perizia dell'esperto nominato dal G.E., redatta in fase antecedente all'ordinanza di delega. L'elaborato peritale, già richiamato nelle prime pagine dell'avviso di vendita, è fatto oggetto della stessa pubblicità prevista per lo stesso avviso.

#### **C4 - LA CONFORMITÀ CATASTALE**

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

#### **C5 - IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ**

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

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

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

#### **C7 - DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI**

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

#### **C8 - CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI**

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

#### **C9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

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

#### **C10 - LA CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI**

## **Studio Legale**

### **Avv. Silvia Maffezzoni**

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

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

#### **C11 - SITO INTERNET SUL QUALE È PUBBLICATA LA RELAZIONE DI STIMA**

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

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

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

#### **C13 - LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE**

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. così come modificato dall'art. 18 quater della legge 8 del 28 febbraio 2020 di conv. d.l. 30 dicembre 2019, n. 162, si avverte l'aggiudicatario che l'istanza di cui al comma 6, cit. articolo, volta a chiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione da parte del Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

#### **C14 - COMPETENZE DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

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

#### **C15 - DICHIARAZIONE DI RESIDENZA O ELEZIONE DI DOMICILIO DELL'OFFERENTE**

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

#### **C16 - SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI**

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

#### **C17 - RINVIO DELLA VENDITA**

## Studio Legale

### Avv. Silvia Maffezzoni

via Faerno n.6 - 26100 Cremona - Tel e fax 0372/27852  
pec: [avv.silviamaffezzoni@pec.it](mailto:avv.silviamaffezzoni@pec.it) - e-mail : [silvia.maffezzoni@hotmail.it](mailto:silvia.maffezzoni@hotmail.it)

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

#### D) DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLA VENDITA

Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, da effettuarsi - a cura del Gestore della vendita telematica in qualità di Soggetto legittimato alla pubblicazione - almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita : inserimento sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), e sulla rivista "Newspaper Aste Tribunale di Cremona".

Cremona, 23 luglio 2024

Il Professionista delegato

*Avv. Silvia Maffezzoni*

