

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione immobiliare RGE N. 77/2023
Giudice dell'Esecuzione Dr. Giorgio Trotta
Professionista delegato Avv. Gianluigi Fiori

SECONDO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

L'Avv. Gianluigi Fiori, delegato alle operazioni di vendita con provvedimento del G.E. datato 09/04/2024,

RENDE NOTO

che il giorno **20/12/2024 alle ore 12.00**, in Crema, Via Matteotti, 56, presso lo studio del professionista delegato ed avanti il medesimo, si procederà alla apertura delle buste, alla deliberazione sull'offerta ed all'eventuale gara tra gli offerenti, nella vendita giudiziaria senza incanto (offerta in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (ex art. 22 D.M. 32/2015), nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare, degli immobili di seguito descritti:

LOTTO UNICO,

quota intera di piena proprietà di immobile sito in

Crema, Via Brescia, n. 11, inserito nel Condominio Apollo,

appartamento al piano terzo di 82 mq, composto da soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, disimpegno e due balconi, cantina a piano interrato ed autorimessa a piano terra, distinto in NCEU del comune di Crema, al

foglio 27, mappale 338, sub. 504, cat. A/4, classe 4, vani 5, R.C. 253,06

foglio 27, mappale 338, sub. 505, cat. C/2, classe 2, mq 6, R.C. 10,85

foglio 27, mappale 338, sub. 23, cat. C/6, classe 2, mq 13, R.C. 41,63

Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dell'edificio ai sensi degli art. 1117 segg. del codice civile.

Gli immobili sono attualmente occupati.

Si avvertono gli aggiudicatari che l'istanza di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., per la liberazione dell'immobile da parte del custode senza l'osservanza delle formalità di cui all'art. 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il momento di versamento del saldo prezzo.

Gli immobili sono pervenuti ai debitori per atto di acquisto a rogito del notaio Andrea Confalonieri del 14/03/2018, rep. 26924, racc. 15538, trascritto a Lodi il 15/03/2018, R.G. 4538, R.P. 3001.

DICHIARAZIONI URBANISTICHE

l'abitazione in oggetto, è edificata in forza di Licenza Edilizia n. 517/1969 del 08/01/1970, avente ad oggetto "costruzione fabbricato di abitazione in Via Brescia" rilasciata a Cond. Apollo, ed è poi stata interessata da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1424 del 04/05/1988, ad oggetto "formazione scala immondezzaio e modifiche alle aperture" rilasciata all'amministratore del Condominio Apollo; il Certificato di Abitabilità n. 96/70 è stato rilasciato in data 21/12/1970 e la seguente Autorizzazione di Abitabilità n. 2804 è stata

rilasciata in data 04/05/1988.

L'area interessata dall'immobile ha una destinazione urbanistica conforme ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale comunale.

Il perito ha rilevato che il bene pignorato presenta alcune difformità di possibile sanatoria, ed, in particolare, un diverso posizionamento di un tavolato interno ed una diversa conformazione degli infissi.

I costi per la sanatoria sono stimati in € 4.500,00: tale importo è già stato considerato ai fini della determinazione del prezzo di vendita.

Inoltre, il perito ha proceduto alla necessaria variazione catastale (n. CR0006949 del 16/01/2024), avendo riscontrato la non conformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato nelle precedenti schede catastali.

PREZZO BASE D'ASTA

€ 60.525,00=, offerte minime in aumento in caso di gara € 2.000,00=

ai quali andranno aggiunte le imposte di legge.

Si avvisano i potenziali acquirenti che possono avanzare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.

L'immobile oggetto della esecuzione risulta meglio identificato e descritto nella relazione di stima del perito Geom. Roberto Turconi - con studio in Crema, Via Diaz, 95 -, nominato dal Giudice dell'esecuzione, che deve essere consultata dall'acquirente, il quale, con la presentazione dell'offerta, dichiara di conoscerla - unitamente all'ordinanza di vendita -, ed alla quale si rinvia espressamente anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali formalità pregiudizievoli, oneri, pesi, iscrizioni, trascrizioni, nonché difformità catastali, edilizie, urbanistiche, mancanza totale o parziale di abitabilità o agibilità, diritti di terzi a qualsiasi titolo gravanti sul bene stesso.

La relazione di stima, l'ordinanza e l'avviso di vendita sono consultabili sui siti internet indicati nell'ordinanza di delega (www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.cremona.giustizia.it), nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.portalevenditepubbliche.giustizia.it e non, invece, sulla pubblicazione "Newspaper aste Tribunale di Cremona", ove l'avviso di vendita è pubblicato per estratto.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, N. IX/2555, in data 24 novembre 2011 e successive modifiche ed integrazioni, si dichiara che per l'immobile in oggetto, l'attestato di prestazione energetica in data 26/01/2024, individuato con il N. 1903500007324, attesta l'appartenenza alla classe energetica "E" con un consumo annuale (EPgl,nren) di 249,97 KWh/m².

CUSTODE

Il Giudice dell'esecuzione ha nominato custode giudiziario degli immobili sottoposti a pignoramento l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, 4, telefono 0373-80250, email ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com.

Gli interessati potranno esaminare l'immobile posto in vendita facendone richiesta al custode giudiziario, nelle modalità di cui all'articolo 560 c.p.c. (richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche – PVP: <https://pvp.giustizia.it/pvp>).

Il custode potrà fornire ogni chiarimento in merito e provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso l'immobile stesso.

AVVERTENZE GENERALI

Gli immobili vengono posti in vendita:

- a corpo e non a misura, così che l'eventuale differenza di misura non potrà dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;
- nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla Legge N. 47/1985 e sue modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive;
- nella consistenza indicata nella relazione di stima, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta anche per quanto riguarda le indicazioni e gli accertamenti sulla regolarità urbanistica e su ogni altro aspetto riscontrato.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, N. 47 e D. L. 30 settembre 2003, N. 269, e successive modificazioni ed integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme per la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto o presenza di oneri di qualsiasi genere, ivi compresi quelli urbanistici, ovvero quelli derivanti dalla necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, sussistenza di debito per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno antecedente la vendita, per qualsiasi motivo non esposti / indicati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò si è già tenuto conto al fine della valutazione dei beni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che, se esistenti al momento della vendita, verranno annotati di cancellazione a cura della procedura.

Si avvisano gli acquirenti che l'immobile in vendita presenta spese condominiali impagate.

SOGGETTI LEGITTIMATI A PRESENTARE LE OFFERTE

A norma dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente od a mezzo di avvocato, anche a norma dell'art. 579, III comma, c.p.c..

Salvo il caso previsto dall'articolo 579 III comma c.p.c., l'avvocato dovrà, in ogni caso, essere munito di procura risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti.

Nell'ipotesi di cui al predetto art. 579, III comma, c.p.c., il mandato speciale dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma I, c.p.c..

PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26.2.2015 n. 32, articolo 22, così che le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica che in forma cartacea.

Tutte le offerte di acquisto, per essere ritenute valide, dovranno pervenire **entro le ore 13,00**

del giorno 19 dicembre 2024.

Tutte le offerte devono 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.

OFFERTA CARTACEA

Le offerte di acquisto con modalità cartacea, dovranno essere presentate, in busta chiusa, presso lo studio del delegato, Avv. Gianluigi Fiori, in Crema (CR), Via Matteotti, 56, negli orari di studio (per informazioni telefonare in studio), **entro le ore 13,00 del giorno 19 dicembre 2024.**

L’offerta di acquisto con modalità cartacea, redatta su documento al quale è stata applicata una marca da bollo (attualmente € 16,00), sottoscritta dall’offerente, dovrà identificare l’offerente in maniera inequivoca (all’offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d’identità e dell’eventuale permesso di soggiorno, del codice fiscale dell’offerente, il tutto in corso di validità), dovrà contenere l’indicazione delle generalità dell’offerente, codice fiscale e partita IVA ove applicabile, la residenza, lo stato civile, il regime patrimoniale della famiglia se coniugato e, se coniugato in regime di comunione legale, le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l’immobile aggiudicato, il coniuge dell’offerente deve partecipare all’udienza fissata per l’esame delle offerte, per rendere la dichiarazione di cui all’art. 179 c.c.), il recapito telefonico del soggetto offerente e l’indirizzo email ove desidera ricevere le comunicazioni del delegato (in caso di aggiudicazione non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l’offerta); se l’offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all’offerta il certificato CCIAA recente (massimo un mese prima) della società dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell’offerente, la fotocopia del documento d’identità e dell’eventuale permesso di soggiorno, in corso di validità, di colui che ha sottoscritto l’offerta in rappresentanza della società e che sarà presente all’apertura della busta, partecipando all’eventuale gara, nonché copia dell’atto da cui risultino i relativi poteri; se l’offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere inserita nella busta la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

L’offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa.

L’offerente dovrà dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell’art. 582 c.p.c.; in mancanza, si avvisa che le comunicazioni e le notificazioni a lui dirette saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cremona.

La dichiarazione di offerta dovrà contenere l’indicazione del prezzo offerto a pena di inefficacia dell’offerta medesima. Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino ad un quarto del prezzo d’ordinanza (prezzo base). L’offerta è irrevocabile.

L’offerta dovrà, inoltre, riportare il termine di pagamento del prezzo e del fondo spese che non potrà essere superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione; l’espressa dichiarazione di avere preso visione del contenuto dell’ordinanza che dispone la vendita, dell’elaborato

predisposto dall'esperto, dell'avviso di vendita e degli altri documenti pubblicati; la sottoscrizione dell'offerente.

Gli offerenti con modalità cartacea dovranno contestualmente prestare cauzione per un importo che non potrà essere inferiore ad un decimo (10%) del prezzo offerto, mediante **assegno circolare o vaglia postale**, entrambi non trasferibili, intestato a **Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 77/2023**. Detto assegno/vaglia deve essere inserito nella busta contenente l'offerta.

Sulla busta dovrà essere riportato esclusivamente il nome della persona che deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, il nome del professionista delegato; sulla medesima busta, il delegato riporterà la data e l'ora di deposito della medesima.

Coloro che hanno formulato l'offerta su supporto cartaceo partecipano alla vendita comparando innanzi al professionista delegato, nel luogo come sopra indicato.

OFFERTA TELEMATICA

Le offerte telematiche, in regola con il pagamento dell'imposta di bollo (attualmente Euro 16,00) dovranno essere presentate, nei modi sotto indicati e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, e devono contenere tutte le informazioni già indicate per l'offerta cartacea.

L'offerta è irrevocabile.

Gli offerenti con modalità telematica, per essere ammessi alla vendita telematica, devono provare l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, mediante versamento da effettuarsi con bonifico bancario disposto in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato al momento dell'apertura delle buste, con disposizione di bonifico fatta sul conto della procedura a favore di: "Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 77/2023", alle coordinate IBAN: IT02 J084 4156 8400 0000 0058 293, con causale "*versamento cauzione*". La copia della contabile del versamento unitamente alla copia della carta di identità in corso di validità ed al numero di CRO del versamento devono essere allegati nella busta telematica contenente l'offerta. Se la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste, l'offerta sarà dichiarata inefficace ed esclusa.

La presentazione dell'offerta telematica deve essere attuata unicamente utilizzando la casella di posta elettronica certificata di cui l'offerente sia effettivamente titolare, e dovrà rispettare quanto stabilito del D.M. 26/02/2016 n. 32, articoli 12 e seguenti, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale Utente*" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

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 sia generata entro le ore 13.00 del giorno antecedente a quello della vendita/asta.

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

L'offerta con modalità telematiche si effettua accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it>

<https://venditepubbliche.giustizia.it>

<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

Le altre condizioni relative all'offerta telematica (importo minimo dell'offerta, ecc.), sono le stesse fissate per l'offerta cartacea, alle quali si rimanda.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità.

VALIDITÀ ED EFFICACIA DELL'OFFERTA

L'offerta, criptata od analogica, non è efficace ed è dichiarata inammissibile: se non consente l'identificazione dell'offerente; se è priva del contenuto indicato nel presente bando, prescritto nell'ordinanza di delega o nel primo comma del citato articolo 12 D.M. 32/2015 (in calce sono riportati alcuni articoli del citato D.M.; il testo integrale del D.M. 32/2015 può essere consultato all'indirizzo internet: www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2015/03/24/15G00045/sge. Si consiglia di accedere anche al sito www.normattiva.it per la consultazione del testo vigente), se perviene oltre il termine stabilito del presente bando o del D.M. 32/2015, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente bando, se l'offerente non presta cauzione o la presta con modalità o tempistiche diverse da quelle indicate nel presente bando o di importo inferiore a quanto previsto dal presente bando; se è carente dei documenti di cui è prevista l'allegazione; se, laddove prevista, non viene depositata la fideiussione.

EFFETTUAZIONE DELLA VENDITA

Esclusivamente nella data sopra indicata di effettuazione della vendita senza incanto, presso lo studio del professionista delegato, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione, saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, alla presenza degli offerenti *on line* e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Il gestore della vendita telematica è I.V.G.A. Crema srl - Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta srl di Crema (<https://ivgcrema.fallcoaste.it/>).

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, in ogni caso tutti gli offerenti saranno invitati ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Nell'offerta cartacea, soltanto l'offerente ivi indicato sarà ammesso a partecipare alla vendita; solo al medesimo, nell'eventualità di aggiudicazione, potrà essere intestato l'immobile.

Dopo la vendita sincrona mista, in caso di mancata aggiudicazione, si provvederà tempestivamente a restituire la somma versata quale cauzione dall'offerente che abbia presentato l'offerta per via telematica, mediante bonifico bancario sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della somma, al netto degli oneri bancari di bonifico.

Gli assegni/vaglia circolari depositati unitamente alle offerte cartacee saranno restituiti a coloro che non si saranno resi aggiudicatari immediatamente dopo la gara, previa ricevuta.

In caso di unica offerta:

- se l'offerta, criptata e/o analogica, è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro all'aggiudicazione all'unico offerente;

- se l'unica offerta è pari o superiore al 75% del predetto prezzo base, ma inferiore al predetto prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente, salvo che il delegato non ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e salvo 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, nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e ss. c.p.c..

In caso di pluralità di offerte

Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il delegato inviterà - in ogni caso - tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta, con offerte al rialzo almeno pari al rilancio minimo sopra indicato, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente della migliore offerta.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto - nell'ordine - dell'entità del prezzo offerto, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa, ivi compreso il momento di deposito dell'offerta di acquisto.

La gara sarà dichiarata chiusa, decorsi 60 secondi dall'ultima offerta, senza che siano stati effettuati rilanci ulteriori, con aggiudicazione all'ultimo offerente.

In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione ed, a seguito della gara tra offerenti, non si sia raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato al creditore eventualmente istante ex artt. 588 e ss. c.p.c.

Il professionista delegato darà avviso agli offerenti, una volta aperte le buste, dell'istanza di assegnazione, se presente.

L'istanza di assegnazione può essere proposta dal creditore anche in favore di terzi ai sensi dell'art. 590 bis c.p.c. e, detto creditore, nell'ipotesi in cui rimanga effettivamente assegnatario, dovrà dichiarare al delegato entro 5 giorni dalla pronuncia del provvedimento di assegnazione - ovvero dalla sua comunicazione - il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare.

Il verbale di gara verrà redatto secondo il disposto di cui all'art. 23 del D.M. 32/2015.

PAGAMENTO DEL PREZZO

L'aggiudicatario / assegnatario che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5, D.Lgs 385/1993, dovrà versare entro 120 giorni dall'aggiudicazione dell'immobile (non prorogabili e non soggetti a sospensione feriale), ai sensi dell'art. 41, 4 comma, D. Lgs. 1.9.1993, N. 385, direttamente a CREDIT AGRICOLE ITALIA SPA, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo, il saldo del prezzo - dedotta la cauzione - e depositare presso il delegato la documentazione comprovante l'avvenuto versamento.

L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Si avverte l'aggiudicatario che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c..

Qualora durante la presente procedura esecutiva intervenga la liquidazione giudiziale del debitore esecutato, ancorché sia stato riconosciuto il privilegio processuale di cui all'art. 41

T.U.B., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato all'assunzione del debito ai sensi dell'art. 508 c.p.c., subentrando nel contratto di mutuo fondiario in corso, accollandosi il pagamento del residuo capitale, purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori e le spese, ai sensi dell'art. 41, 5 comma, D.Lgs. 1.9.1993, N. 385, oppure potrà versare il residuo prezzo con denaro erogato a titolo di mutuo ipotecario con garanzia sull'immobile oggetto della presente vendita ai sensi dell'art. 585 c.p.c.. L'aggiudicatario dovrà versare alla procedura e presso il delegato Avv. Gianluigi Fiori, nello stesso termine, l'eventuale differenza del prezzo di aggiudicazione - dedotta la cauzione -, nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione (20% in caso di terreni), salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, per il pagamento delle imposte, spese, oneri e diritti inerenti il trasferimento del bene, oltre alle spese e i compensi successivi alla vendita, di cui infra, il cui importo verrà indicato all'aggiudicatario, salvo conguaglio, al momento dell'aggiudicazione, mediante due distinti bonifici bancari con due disposizioni fatte sul conto della procedura a favore di: "Trib. Cremona Proc. Esec. RGE 77/2023" , ed alle coordinate IBAN: IT02 J084 4156 8400 0000 0058 293, con causale "saldo prezzo" e "spese di trasferimento".

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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 (art. 587 c.p.c.). La somma così dovuta a titolo di risarcimento del danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (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..

E' a carico dell'aggiudicatario il pagamento della metà del compenso relativo alla fase del trasferimento della proprietà (ex. art.2 n.7 D.M. 15/10/2015 n.227) nonché delle spese relative, comprese le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 4° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

In caso di vendita di immobili soggetti a IVA l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento di tale imposta, che sarà liquidata dall'Agenzia delle Entrate ed aggiunta al prezzo di aggiudicazione.

DICHIARAZIONE "ANTIRICICLAGGIO"

Si avvisa l'aggiudicatario che, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., dovrà fornire al Professionista Delegato, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna al delegato della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la **revoca**

dell'aggiudicazione.

ULTERIORI AVVISI

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

Il delegato è autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

Inoltre, qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente.

Crema, 05/09/2024

F.to in modo digitale dal delegato alla vendita
Avv. Gianluigi Fiori

D.M. 32/2015

Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve 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 codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).

2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.

3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.

2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle

operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore e' tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Art. 22 Vendita sincrona mista

1. Quando il giudice lo dispone, l'offerta di acquisto e la domanda di partecipazione all'incanto possono essere presentate a norma degli articoli 12 e 13 o su supporto analogico mediante deposito in cancelleria.

2. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità. Coloro che hanno formulato l'offerta o la domanda su supporto analogico partecipano comparando innanzi al giudice o al referente della procedura.

3. Fermo quanto previsto dall'articolo 20, comma 3, i dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico nonchè i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al referente della procedura sono riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.