

TRIBUNALE DI CREMONA

Processo di espropriazione immobiliare

ESEC. CIV. R.G.E. N. 184/2021 TRIBUNALE DI CREMONA

G.E. DOTT.SSA CLAUDIA CALUBINI

PROFESSIONISTA DELEGATO AVV. GIANLUCA ROSSONI

PROMOSSO DA

BCC NPLS 2019 s.r.l. con l'Avv. Antonio Donvito;

contro

[REDACTED]

CON L'INTERVENTO DI

AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE DELLA PROVINCIA DI BERGAMO, con l'Avv. Ermanno Buzzi;

§

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO (III° ESPERIMENTO)

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Gianluca Rossoni, con studio in Crema (CR), Via XX Settembre n. 93, delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione:

- vista l'ordinanza di delega del G.E., Avv. Claudia Calubini, in data 14.04.2023;
- vista l'ordinanza in data 19.07.2024;
- visti gli artt. 591 bis, 569, 4° comma, 571 c.p.c., 161 ter e 173 quinquies disp. att. c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **20.12.2024 alle ore 15.30** presso la **Sala d'Aste** istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n. 4, Ripalta Cremasca (CR), per gli offerenti "cartacei", e all'interno del portale del Gestore della Vendita telematica <http://ivgcrema.fallcoaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si svolgerà la riunione per deliberare sulle offerte, sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti e, in caso di più offerte valide, telematiche e analogiche, per l'eventuale gara sull'offerta più alta, a norma dell'art. 573 c.p.c.. si procederà alla **vendita senza incanto (offerte in busta chiusa) con modalità telematica sincrona mista (art. 22, D.M. Giustizia 32/2015)** degli immobili pignorati, in calce descritti e stabilisce le seguenti modalità e condizioni.

Si avvisa che per la presentazione dell'offerta telematica non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

- 1) La vendita avverrà in un lotto unico (lotto n. 3).
- 2) Il prezzo base per il **Lotto 3** è di **Euro 80.000,00 (ottantamila/00): il prezzo offerto**

potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base ossia pari ad € 60.000,00 (sessantamila/00) quale offerta minima. Rilancio minimo non inferiore ad Euro 2.000,00 (duemila/00) in caso di gara (tempo di rilancio massimo: 3 minuti dall'ultima offerta).

3) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

3.1.) – OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' 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 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.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.

3.2) - MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

Lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista.

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, a pena d'inefficacia, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 19.12.2024, in busta chiusa, sulla quale, a cura del delegato, dovranno essere indicati, soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito. Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria, l'U.R.P. del Tribunale, l'Istituto Vendite Giudiziarie.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale del 26.2.2015, N. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

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 il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c..

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche, 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), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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.

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 largo 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. n. 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. n. 32/2015. Le offerte telematiche dovranno essere conformi a quanto stabilito dal Decreto Ministeriale 26.2.2015, N. 32, artt. 12 e seguenti e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle Vendite Telematiche del Ministero della Giustizia.

3.3) - CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA

L’offerta, redatta in forma scritta e in regola con l’imposta di bollo (da regolare con applicazione dell’apposita marca, attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell’offerente (non è possibile intestare l’immobile a soggetto diverso dall’offerente). 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 partecipi all’udienza di vendita 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 prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal 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 del Tribunale;
- 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 nell’avviso di vendita;
 - b) dell’entità della cauzione prestata che deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
 - c) delle forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, 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.

3.4) - CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta, redatta con modalità informatiche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto con aggravii e sanzioni), dovrà essere conforme a quanto stabilito dagli artt. 12 e seguenti del D.M. N. 32 del 26.2.2015 e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia e dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente).

NOTA: 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 minorenni, 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 prodotto il certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal 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 verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale;

- 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;
- 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 nell'avviso di vendita;
- l'entità della cauzione prestata che deve essere 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.

3.5) - 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 un **assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esec. Imm. N. 184/2021 R.G.E."** di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, somma che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo, 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 telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) 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 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.

3.6) - 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 e codice fiscale dell'offerente;
- idonea documentazione comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, somma che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di mancato pagamento del saldo prezzo, 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 presso CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO S.P.A. con IBAN: IT81F0604556840000005005391 intestato a "Tribunale di Cremona Proc. Esec. Imm. n. 184/2021 R.G.E.", con causale: "Versamento cauzione - Lotto 3" e allegare copia carta di identità in corso di validità; al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. ATTENZIONE: qualora la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura delle buste l'offerta sarà dichiarata inefficace.
- Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta telematica la copia del certificato CCIAA (aggiornato a non più di 10 giorni) 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;
- Allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

3.7) - 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.

3.8) - 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.

3.9) - SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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 presso la **Sala d'Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n.4, Ripalta Cremasca (CR)**, Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nell'avviso di vendita 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.

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 presentate 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 di 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 al rilancio indicato nell'avviso di vendita. La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo

massimo (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 a favore del migliore offerente e nel caso in cui le offerte siano tutte uguali disporrà l'aggiudicazione, nel seguente ordine, in favore dell'offerente: che avrà depositato la cauzione più alta; che avrà indicato il minor termine per il deposito del saldo prezzo; che avrà depositato per primo la busta contenente l'offerta di acquisto; salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

3.10) - 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 (o vaglia postale equivalente) 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.

3.11) - TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario, derivando il credito azionato nel presente procedimento da mutuo fondiario ex art. 38 e sgg. T.U.L.B., dovrà versare, direttamente al creditore procedente, ai sensi dell'art. 41, co. 4 D. Lgs. 01.09.1993 n. 385 (T.U.L.B.), la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito vantato dallo stesso istituto creditore fondiario per capitale, accessori e spese, dedotta la cauzione, e depositare la documentazione comprovante l'avvenuto pagamento presso lo studio dell'Avv. Gianluca Rossoni, ove non intenda valersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo fondiario in corso accollandosi il pagamento del residuo capitale e purché nei quindici giorni successivi dalla data di aggiudicazione paghi le semestralità scadute, gli accessori, e le spese ai sensi dell'art. 41, co. 5, D. Lgs. 01.09.1993 n. 385. Verserà presso lo studio dell'Avv. Gianluca Rossoni, entro i successivi 10 giorni l'eventuale differenza

del prezzo di aggiudicazione nonché le spese di trasferimento nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, che verranno indicate all'aggiudicatario, in base alla tipologia di acquisto, mediante due distinti assegni circolari non trasferibili, intestati alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 184/2021 R.G.E. Tribunale di Cremona. Coloro che hanno presentato offerta telematica provvederanno mediante due distinti bonifici alle coordinate bancarie del conto intestato alla procedura sopra indicate, con le seguenti causali "Proc. esec. imm. n. 184/2021 Trib. Cremona saldo prezzo" e "fondo spese di trasferimento".

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese e le competenze successive alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179-bis disp. att. c.p.c. e dell'art 7 D.M. 25/5/1999 n.313, oltre a quelle relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno interamente a carico della procedura. L'importo di dette spese e compensi dovrà essere versato entro il termine di pagamento del prezzo e delle spese di trasferimento, verrà liquidato dal G.E. e comunicato tempestivamente all'aggiudicatario.

4) Gli immobili vengono posti in vendita: a corpo e non a misura, 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.

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 considerati nella relazione di stima, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, in quanto di ciò è stato tenuto conto nella valutazione degli immobili.

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

5) L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'Avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c., 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..

6) Un estratto di questo avviso dovrà essere pubblicato per una sola volta sul Portale delle Vendite Pubbliche, sui siti internet <http://ivgcrema.fallcoaste.it>, www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net e www.publicomonline.it, nonché sul “Newspaper aste Tribunale di Cremona”. Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data fissata per il deposito delle offerte dovrà decorrere un termine non inferiore a giorni quarantacinque.

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

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 3

Si tratta di un negozio al piano terra facente parte di una piccola palazzina condominiale di tre piani fuori terra.

L'immobile preesistente è stato oggetto di ristrutturazione nell'anno 1985.

L'accesso principale avviene direttamente da via Franziche n. 2, il bene dispone inoltre di ingresso secondario direttamente da via Porta Rocca.

La palazzina dispone di cortile interno comune anche a terzi identificato con il mappale 125 il cui accesso avviene direttamente da via Porta Rocca con cancellino pedonale e carraio.

Caratteristiche

L'edificio ha struttura portante mista, muratura perimetrale tinteggiata con zoccolatura in rivestimento, copertura con manto in tegole presumibilmente coppi, serramenti in legno per gli appartamenti con ante alla veneziana, serramenti in alluminio per il piano terra compreso la porta di ingresso al vano scala comune.

Nel complesso lo stato dell'edificio è modesto.

Il negozio è composto da un locale principale destinato al ricevimento della clientela, un locale spogliatoio e bagno riservati al personale di servizio.

La pavimentazione principale è in piastrelle ceramiche, pareti intonacate e tinteggiate, con rivestimento in piastrelle ceramiche per il bagno, serramenti vetrina e porta secondaria in alluminio, finestre in legno, saracinesca sulla vetrina di ingresso, inferriate sulle altre aperture.

Si rileva la forte presenza di scrostamenti dell'intonaco, aloni, ammaloramenti ed addirittura muschio nella parte bassa delle pareti anche fino ad un metro dal piano di calpestio, dovute a risalita capillare dell'umidità.

Il locale è dotato di caldaia autonoma per il riscaldamento.

Nel complesso lo stato di manutenzione è insufficiente, necessita di un intervento straordinario di risanamento.

DATI E CONFINI CATASTALI

Comune di Rivolta d'Adda (H357) Catasto Fabbricati

Foglio 11 mapp. 126 sub. 7 - cat. C/1 – cl. 4 – consistenza mq 48 – sup. cat. mq 52 -
rendita euro 1.415,51 – Via Franziche n. 2 – piano T.

Intestati: [REDACTED]

Differenze rispetto al pignoramento: no.

CONFINI

Da Nord in contorno: mapp. 126 parte, mapp. 125, via Porta Rocca, via Franziche, vano
scala mapp. 126 parte.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In ottemperanza della delibera di Giunta della Regione Lombardia, N. IX/2555, in data
24 novembre 2011 e successive modifiche, si dichiara che l'immobile oggetto
dell'annuncio commerciale è dotato di attestato di prestazione energetica di cui cod.
identificativo n. n. 1908400009022, valida sino al 01.05.2032, rilasciato dal Certificatore
Bruno Zambellini, e che risulta in classe energetica classe G - fabbisogno termico 688,64
kWh/mqanno.

ESTREMI DI PROVENIENZA

Atto di compravendita in autentica Dott. Raffaele Catri Notaio in Treviglio in data
22.07.1996 rep. 384.172, trascritto in data 26.07.1996 ai numeri 23760/17819.

ESPERTO

Geom. Bruno Zambellini con studio in Crema (CR), Via Cadorna n. 21/C.

Copia della Relazione di stima è pubblicata sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sui
siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, <http://ivgcrema.fallcoaste.it>,
www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net e
www.publicomonline.it, unitamente all'ordinanza di vendita e al presente avviso di
vendita con l'allegato relativo alle modalità di partecipazione alla vendita telematica,

ALTRE INFORMAZIONI

TITOLI URBANISTICI – PRATICHE EDILIZIE

L'edificio rientra Comune di Rivolta d'Adda nell'ambito consolidato del nucleo antico del
Comune di Rivolta d'Adda.

Gli interventi ammessi sono evidenziati nella tavola M.3 (cfr. perizia).

La modalità è definita "ripristino architettonico".

Per tali edifici è ammesso l'intervento di ristrutturazione edilizia a condizione che:

- non alteri la sagoma dell'edificio;
- non sia prevista la completa demolizione e ricostruzione;

- sia conforme a quanto disposto nell'art. 64 (cfr. perizia).

PRATICHE EDILIZIE

A seguito di apposita istanza, il tecnico comunale ha reperito e mostrato le seguenti pratiche edilizie:

1 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3193 prot. 3051/83 del 01/2/1984 rilasciata al [REDACTED] per "progetto per lavori di risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale";

2 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3331 prot. 3459/84 del 24/4/1985 rilasciata al [REDACTED] per "variante in corso d'opera a C.E. n. 3193 dell'1/2/1984: risanamento conservativo di un edificio già ora adibito ad uso abitazione ed esercizio commerciale";

3 Concessione per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia a fini abitativi n. 3712 prot. 7161 del 11/11/1987 [REDACTED] per "cambio di destinazione d'uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere per donna";

4 Denuncia di Inizio Attività prot. 017263 del 19/11/03, dichiarante il [REDACTED] legale rappresentante della [REDACTED] per "formazione parete divisoria che definisce lo spazio spogliatoio con cambio della destinazione d'uso da negozio a bottega artigiana di parrucchiere" con successivo permesso di agibilità n. 232/2003.

Relativamente al lotto n. 2 sono significative solo le pratiche indicate con il numero 1 e numero 2.

RISPONDENZA

L'appartamento risulta sostanzialmente **conforme** rispetto a quanto rappresentato nella tavola grafica di cui alla Denuncia di Inizio Attività prot. 017263 del 19/11/03.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento ad oggi risulta libero.

CUSTODE GIUDIZIARIO

E' stato nominato custode degli immobili pignorati l'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta Srl, con sede in Ripalta Cremasca, Via Vittorio Veneto, 4, tel. 0373/80250, fax 0373/82039, e-mail ivgcremairmobili@astagiudiziaria.com, al quale possono essere chieste maggiori informazioni anche per visionare gli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

* * *

Il sottoscritto Avv. Gianluca Rossoni, Avvocato delegato, avvisa altresì, che tutte le attività le quali, a norma degli articoli 571 e seguenti del Codice di Procedura Civile debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'Avvocato delegato presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni, con avvertimento che maggiori informazioni anche relative alle generalità del debitore potranno essere fornite dalla Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione.

Crema, lì 7 Agosto 2024

Avv. Gianluca Rossoni