

AVV. ANGELA TESSADORI
Via Capergnanica n.8/A scala D – Crema
Tel/fax 037380318

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.Giorgio Trotta

Nel procedimento esecutivo immobiliare **R.G.E. n.87/2023**

promosso da:

Banca nazionale del lavoro spa in persona del Presidente, con sede in Roma, c.f. 09339391006, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento della S.A. BNP Parisbas – Parigi – quale concessionaria dell'azienda bancaria già della B.N.L. spa (c.f. 00651990582), rappresentata e difesa dall'avv.to Nicola Stefanini del foro di Bergamo

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
SECONDO ESPERIMENTO**

L'Avv. Angela Tessadori, con studio in Crema (CR), via Capergnanica n.8/A scala D tel. 037380318, indirizzo e-mail avv.tessadori@gmail.com e pec angela.tessadori@crema.pecavvocati.it, delegata alle operazioni di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'art. 591-bis c.p.c. , con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, dott. Giorgio Trotta in data 9 aprile 2024, nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

A V V I S A

che il giorno **20 dicembre 2024 ore 16,00**, presso la **Sala d'Aste** istituita presso l'**Istituto Vendite Giudiziarie di Crema, Via Vittorio Veneto n.4, Ripalta Cremasca (CR)** per gli offerenti con modalità cartacea ed all'interno del portale internet <http://ivgcrema.fallcoaste.it/> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista** (art. 22 D.M. Giustizia 32/2015) del diritto di proprietà sotto indicato sul seguente bene immobile, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

LOTTO UNICO:

Prezzo base: € 60.750,00= con l'avvertimento che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo base: **offerta minima € 45.562,50=**

Rilancio minimo € 2.000,00= (Euro duemila) in caso di gara (tempo di rilancio massimo: due minuti dall'ultima offerta).

Il lotto oggetto della vendita giudiziaria è meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) in atti e redatta dal Geom.Emanuele Tedoldi - da intendersi qui per intero richiamata e trascritta - e si identifica come segue: l'immobile è sito nel Comune di Pizzighettone, in via

Cremona n.73, con accesso pedonale e carraio dalla stessa via; trattasi di unità residenziale inserita in Condominio.

L'unità è composta da ingresso da ballatoio esterno comune in piccolo spazio ingresso che si collega al bagno e alla sala da cui parte la scala per il piano superiore e si può accedere alla cucina. Al piano superiore dal disimpegno si può accedere al bagno principale, due camere da letto ed un ripostiglio. La camera più piccola ha accesso ad un balcone. Al piano interrato è presente la cantina e, in area comune, è presente uno spazio assegnato a parcheggio. All'esterno è presente una piccola area non recitata di proprietà. All'immobile pignorato compete la proporzionale quota di comproprietà negli enti e parti comuni dell'edificio di cui fa parte ai sensi di legge, dei documenti catastali e di provenienza.

Identificazione catastale:

L'unità immobiliare risulta così identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pizzighettone: foglio 24, mappale 25, subalterno 10, via Cremona n.73, piano S1-1-2, cat.A/2, classe 6, vani 6,5, superficie catastale mq 109,00, superficie catastale escluse le aree scoperte mq 104,00, rendita catastale 604,25

Confini catastali: Nord : vuoto su cortile comune, mappale 26 sub 1, est: Mappale 25 sub 15, altra proprietà, sud: vuoto su cortile comune , mappale 26 sub 1, mappale 25 sub 15, altra proprietà, loggia comune, ovest: mappale 25 sub 9 , altra proprietà.

La cantina presenta i seguenti confini: nord: corridoio comune, est: mappale 25 sub 3, altra proprietà, sud: cortile comune; ovest: mappale 25 sub 9 altra proprietà.

Estremi atto di provenienza:

l'immobile è pervenuto all'esecutato in forza del seguente atto: atto di compravendita notaio Vera Tagliaferri sede di Sergnano del giorno 21 febbraio 2011 e trascritto a Cremona il giorno 1 marzo 2011.

Regolarità urbanistico-edilizia:

L'unità immobiliare in oggetto , nelle condizioni in cui si trova, è provvista di certificato di abitabilità, mentre non è provvista delle certificazioni degli impianti ai sensi del DM 22 gennaio 2008 n.37 (ex L.46/90).

La perizia estimativa evidenzia che allo stato attuale la planimetria catastale esistente non è conforme alla situazione rilevata in luogo dell'unità pignorata.

La perizia rileva che sull'unità immobiliare sono presenti i seguenti abusi: diversa conformazione degli spazi interni, diversa forma del muro d'angolo del soggiorno e presenza di balcone.

Il costo di ripristino degli abusi , è stimabile in complessivi € 3.744,00= importo del quale il perito ha già tenuto conto in sede di determinazione del valore del bene oggetto di vendita.

Stato di possesso: l'immobile risulta libero. Quale casa coniugale l'immobile risulta oggetto di assegnazione all'ex coniuge di parte esecutata con Sentenza del Tribunale di Cremona, il titolo non risulta trascritto.

Le spese condominiali medie annue si aggirano indicativamente in € 400/500.

Attestazione di certificazione energetica: L'unità ricade in classe energetica E, con EP gl, nren 186,83 kwh/mq anno.

Rinvio all'elaborato peritale: Il bene è meglio descritto nella predetta perizia d'identificazione e di stima a firma dell'esperto geom. Emanuele Tedoldi 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, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, 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, ivi comprese eventuali irregolarità e/o abusi edilizi riscontrati.

Custode Giudiziario: è stato nominato custode dell'immobile pignorato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, corrente in Cremona, via Delle Industrie n.20, tel 037220200, indirizzo mail info@ivgcremona.it al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare l'immobile.

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>)

DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILI SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Con esclusione dei debitori esecutati e degli altri soggetti per legge non ammessi, chiunque può proporre offerte di acquisto. Le offerte dovranno essere alternativamente redatte e presentate:

- in formato cartaceo, oppure
- con modalità telematiche.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.571cpc, così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 5 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione all'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.

A) OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICHE

A1 – 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.

A2 - PRESENTAZIONE DELL’OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

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 deve necessariamente essere unicamente l’offerente, oppure - in alternativa - uno solo degli offerenti nell’ipotesi che siano più di uno o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell’offerente ai sensi dell’art. 579 c.p.c.

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, pena l’inammissibilità dall’offerta.

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 sul presente 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. 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. 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.

L'offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata solo se 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. Non farà dunque testo il momento dell'invio e dell'accettazione dell'offerta da parte del sistema.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**. Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

A3 - 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) 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 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 certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera. La visura camerale della società che intende partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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;
- 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;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve provvedere al pagamento del bollo previsto per legge in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DRP447/2000. Il bollo può esser pagato sul Portale Servizi telematici del Ministero all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamenti bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

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.

Per quanto qui non espressamente previsto, si rimanda al manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche presente sul Portale delle vendite pubbliche e sul portale dei Servizi telematici del Ministero.

A4 - ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- copia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente e del suo 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, 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.; il versamento della cauzione deve essere effettuato con bonifico bancario/postale sul conto corrente esistente presso la banca Sparkasse - Cassa di Risparmio di Bolzano con IBAN IT94V0604556840000005005921 intestato a "Tribunale di Cremona - RGE 87/2023" con causale: "Versamento cauzione".

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: Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato al momento di apertura della busta è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta e la stessa 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 dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di amministrazione l'estratto notarile della relativa delibera.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno esser allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e la copia del codice fiscale del coniuge.

Se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di posta elettronica certificata.

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.

A5 - 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.

A6 – 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.

B) OFFERTE CON MODALITA' CARTACEA

B1 – PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMATO CARTACEO:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, ed in regola con il bollo, dovranno essere presentate presso lo studio del professionista delegato Avv. Angela Tessadori in Crema, via Capergnanica n.8/A scala D, entro il giorno precedente la data fissata per l'asta, ossia entro il giorno 19 dicembre 2024 ore 13,00 (escluso il sabato e i festivi) **previo appuntamento chiamando il n. di telefono 0373.80318**

Sulla busta saranno annotati, a cura del Professionista Delegato o di suo incaricato, il numero della procedura, il numero del lotto a cui si riferisce l'offerta, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

B2 - CONTENUTO DELL'OFFERTA CARTACEA

L'offerta, redatta in forma scritta, sottoscritta dall'offerente 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 certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente ed in caso di società amministrata da consiglio di

amministrazione, l'estratto notarile della relativa delibera. La visura camerale della società che intende partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

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;

- 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 e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro centoventi 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.

B3 - ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta cartacea dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e copia del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile emesso da un istituto di Credito o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato a "Tribunale di Cremona – RGE 87/2023 ", di importo almeno pari al 10% 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 comma 2 dell'art. 587 c.p.c.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta la copia del certificato CCIAA dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente ed eventualmente l'estratto notarile della delibera di conferimento degli stessi.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta 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.

B.4 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.

C) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.

C 1- MODALITÀ DI SVOLGIMENTO

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 tali 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.

Le offerte 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 avanti il delegato.

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 depositate dagli offerenti e verificherà la regolarità, validità ed efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del 2° comma dell'art. 571 c.p.c.

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 sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita 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 con una nuova vendita un ricavo superiore e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita.

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state presentate più offerte criptate e/o analogiche valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato terrà conto dell'entità del prezzo, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte saranno 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 due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita ovvero € 2.000,00 (duemila). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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 o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

C2 – 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.

C3 - TERMINE PER VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a **centoventi giorni dall'aggiudicazione**. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

Si precisa che il termine di 120 giorni per il saldo prezzo previsto a favore dell'aggiudicatario **non è soggetto a sospensione feriale** (Cass. Sent.18421/2022).

L'aggiudicatario, a sensi dell'art.585 c.p.c. 4° comma, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà fornire al professionista Delegato 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 della suddetta dichiarazione entro il termine suindicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.

D) DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

D1 - Salvo quanto disposto dal successivo punto 2), 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 acceso presso Sparkasse - Cassa di Risparmio di Bolzano filiale di Crema, con IBAN IT94V060455684000005005921 intestato a "Tribunale di Cremona – RGE 87/2023" (o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile - o vaglia postale equivalente - intestato come infra) e 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.

D2 - 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 prezzo, la parte di 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 co.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 co.5, verserà direttamente all'istituto mutuante creditore, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo fino concorrenza credito per capitale, interessi, spese ed accessori, così come sarà comunicato dal professionista Delegato; l'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità sub punto D1). L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

L'aggiudicatario o l'assegnatario che non provveda al versamento nel termine stabilito è considerato inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione a titolo di multa e disposizione di nuovo incanto, con avvertenza che, ex art.587 cpc, se il prezzo ricavato dal nuovo incanto unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente, è tenuto al pagamento della differenza.

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario andrà a comporre la somma da distribuire.

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.cpc.

D3 - 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 la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese 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.

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.

A sensi dell'art.560 cpc siccome novellato l'aggiudicatario 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 cpc, 3° comma, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

E) CONDIZIONI DELLA VENDITA - DISPOSIZIONI NORMATIVE E DI PRASSI

E1) CONDIZIONI GENERALI

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo), e nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom.Emanuele Tedoldi, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed è oggetto di pubblicità prevista per lo stesso avviso di vendita.

E 2) - GARANZIA PER VIZI O MANCANZA DI QUALITA'

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

E3)- CONFORMITA' EDILIZIA E URBANISITCA

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, comma quinto e 40, comma 6 della L. n. 47/1985 e successive modificazioni).

E4) - CONFORMITA' CATASTALE

L'attestazione di cui all'art.29 legge 52/1985 non riguarda i decreti di trasferimento immobiliari emessi in esito ad aste giudiziarie. Ad ogni modo l'elaborato peritale richiamato nel presente avviso di vendita concerne anche l'accertamento della conformità catastale.

E5)- CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Le informazioni relative all'agibilità dell'immobile sono reperibili nella perizia tecnica cui si rimanda, si precisa che l'assenza del certificato di agibilità non pregiudica la vendita giudiziaria e che è onere dell'interessato effettuare eventuali verifiche.

E6) EVENTUALI VIOLAZIONI DELLA NORMATIVA URBANISTICO EDILIZIA

In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria. Si fa rilevare che, per i beni oggetto della presente procedura, il perito incaricato ha riscontrato le irregolarità come sopra specificate.

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) – CONFORMITA' 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) – CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI

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 afficenze gravanti sul bene immobile sono indicati nell'elaborato peritale, alla cui lettura si rinvia.

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

C 11) – 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.

C 12) LIBERAZIONE IMMOBILE

A sensi dell'art.560 cpc siccome novellato l'aggiudicatario 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 cpc, 3° comma, l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato, entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

C 13) - 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 nel provvedimento di delega.

C 14) - 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.).

C 15) 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.

C 16) – RINVIO DELLA VENDITA

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. Il consenso deve essere

manifestato in modo espresso non oltre il momento di inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il delegato sarà autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice e a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

C 17) – MANCATO PAGAMENTO DELLE PUBBLICAZIONI

Qualora i creditori a carico dei quali sono stati provvisoriamente posti gli oneri economici necessari al pagamento delle pubblicazioni non provvedano al tempestivo versamento di quanto dovuto, le pubblicazioni non saranno effettuate e il comportamento omissivo dei creditori sarà valutato ai fini della dichiarazione d'improseguibilità della procedura.

Modalità di pubblicità

Il presente avviso di vendita (con le indicazioni previste dall'art. 570 c.p.c.) verrà pubblicato, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per l'esame delle offerte ex art. 571 e 572 c.p.c. a cura del professionista delegato come segue:

- Portale Vendite Pubbliche;
- sui siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.astalegale.net, www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale.net;
- per estratto su Newspaper Aste Tribunale di Cremona

Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571, 576 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nel presente avviso di vendita. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega sopracitata. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso.

Per tutto quanto qui non previsto trovano applicazione le norme di legge.

Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato (Avv. Angela Tessadori con studio in Crema, via Capergnanica n.8/A scala D – telefono e fax 037380318), oppure dalla Cancelleria del Tribunale, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, all'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, con sede in Cremona via Delle Industrie n.20, tel 037220200 , e-mail: info@ivgcremona.it al quale possono essere richieste maggiori informazioni anche per visionare l'immobile. oppure consultando i siti internet indicati.

IL DEPOSITO TELEMATICO DEL PRESENTE ATTO, AI SENSI DELL'ART. 492, COMMA II C.P.C., VALE ANCHE QUALE

**COMUNICAZIONE/NOTIFICAZIONE IN CANCELLERIA AL
DEBITORE ESECUTATO CHE NON HA ELETTO DOMICILIO**

Crema, 25 settembre 2024

Il Professionista Delegato
(~~Avv.~~ Angela Tessadori)

