

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Procedura esecutiva immobiliare n. **72.2020 R.G.E.**

G.O.P. Giudice dell'Esecuzione: **Avv. Simona Fiori**

**Promossa da**

**BCC NPLS 2021 S.R.L.**, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV), codice fiscale e partita IVA n 05249530261 e iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, e per essa la mandataria doValue S.p.A., con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Carimati (c.f. CRMFP61L12F704Q – pec: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio sito in Monza, Via Italia n. 50

**- creditrice procedente -**

**con l'intervento di**

**AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE**, AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI PER LA PROVINCIA DI CREMONA, domiciliata in Cremona (CR), via F. Filzi, 40/G (pct@pec.agenziariscossione.gov.it)

**Alla quale è stata riunita l'esecuzione n. R.G.E. 152/2023 promossa da:**

**BCC NPLS 2021 S.R.L.**, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede legale in Via Vittorio Alfieri, 1 – 31015 Conegliano (TV), codice fiscale e partita IVA n 05249530261 e iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, e per essa la mandataria doValue S.p.A., con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura 7, iscrizione al Registro delle Imprese di Verona, codice fiscale 00390840239, p. IVA 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Filippo Carimati (c.f. CRMFP61L12F704Q – pec: filippo.carimati@monza.pecavvocati.it) ed elettivamente domiciliata presso il suo Studio sito in Monza, Via Italia n. 50

**- creditrice procedente -**

\*\*\*\*\*

## **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI (I Esperimento)**

Il sottoscritto **Avv. Edoarda Benelli** con studio in Crema, Via Viviani n.2, è stato delegato alle operazioni di vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza in data 24.05.2024, comunicata in data 29.05.2024,

- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

### **avvisa**

che il giorno **20.12.2024** nel suo Studio in Crema, Via Viviani, n. 2 **alle ore 15,00 per il lotto 1, alle ore 15,30 per il lotto 2, alle ore 16.00 per il lotto 3**, piano terra per gli offerenti con modalità cartacea e all'interno del portale internet <http://www.spazioaste.it> per gli offerenti con modalità telematica, si procederà alla

### **vendita senza incanto**

degli immobili di seguito descritti, pignorati con atto in data 05.06.2020 e poi con successivo atto in data 19.09.2023, ad istanza di BCC NPLS 2021 S.R.L. (cessionaria del credito di BANCA CREMASCA E MANTOVANA – Credito Cooperativo – Società Cooperativa) secondo le seguenti modalità e condizioni:

**1. La vendita avrà luogo in TRE LOTTI.**

**2. Il prezzo base d'asta del LOTTO 1 è di €425.000,00=;**

Il prezzo base d'asta del LOTTO 2 è di **€276.000,00.**

Il prezzo base d'asta del LOTTO 3 è di **€104.000,00**

**3. La vendita avrà luogo con modalità telematica sincrona mista - le domande di partecipazione alla vendita possono essere presentate sia telematicamente, sia mediante deposito della busta cartacea. Il termine per il deposito telematico e analogico delle domande di partecipazione è entro le ore 13,00 del giorno precedente a quello dell'asta.**

**L'offerta é irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata.**

### **Domanda di partecipazione analogica**

L'offerta dovrà essere presentata **in busta chiusa** presso lo studio dell'avvocato delegato alla vendita, avv. Edoarda Benelli, con studio in Crema, Via Viviani, n. 2, **dal lunedì al venerdì, previo appuntamento, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno non festivo precedente quello della vendita** a pena di inefficacia. La dichiarazione di offerta, in carta da bollo legale sottoscritta dall'offerente, non è efficace se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra stabilito e pertanto se è inferiore ad €318.750,00= per il LOTTO 1, a €207.000,00= per il

LOTTO 2= e a €78.000,00 per il LOTTO 3, dovrà contenere le generalità, la residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. (in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell'offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell'offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge (in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.). L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il professionista delegato, mandato notarile nel termine di legge. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Gli offerenti dovranno contestualmente prestare cauzione, per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, mediante assegno circolare, non trasferibile, così intestato “**Tribunale di Cremona - Esec. immob. n.72/2020**” oppure assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa). Detto assegno deve essere inserito nella busta contenente l'offerta, pena l'inefficacia della stessa. L'offerente indicherà, altresì, il termine di versamento del saldo prezzo (con indicazione del giorno del calendario), come richiesto per l'offerta telematica.

#### **Domanda di partecipazione telematica**

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n.32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “Manuale Utente” pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia sezione FAQ.

Il gestore incaricato della vendita telematica è Astalegale.net e il Portale è [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L’offerta per la vendita telematica deve essere redatta mediante un modulo web reso disponibile dal Ministero della Giustizia, cliccando sul pulsante “invia offerta” presente all’interno della scheda di dettaglio del bene nel Portale predetto, [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). L’accesso al portale avviene mediante credenziali univoche di partecipazione alla singola vendita. Le credenziali vengono inviate dal gestore all’indirizzo PEC del presentatore indicato sul modulo non appena le offerte che sono state inviate al Ministero di Giustizia, vengono rese disponibili al gestore stesso. L’utente è responsabile dei propri codici d’accesso e non potrà cederli o divulgarli a terzi. I codici inviati permetteranno la partecipazione alla gara telematica e identificheranno l’utente all’interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell’art.571c.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.

Anche l’offerta telematica dovrà essere in regola con l’imposta di bollo, mediante il pagamento del bollo digitale di €16,00; l’offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso si incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

L’offerta telematica si intenderà tempestivamente depositata se, dopo l’invio, la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 13,00 del giorno antecedente a quello dell’asta.

L’offerta dovrà contenere tutti i dati indicati sopra nell’offerta cartacea (le generalità, la residenza o l’elezione di domicilio nel Comune di Cremona, ove ha sede il Tribunale, ex art. 582 c.p.c. - in difetto le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria -, il codice fiscale e, in caso di società, anche la partita IVA, lo stato civile dell’offerente e, se coniugato, il regime patrimoniale della famiglia). Qualora l’offerente sia coniugato in regime di comunione legale, dovrà indicare nell’offerta anche le generalità e il codice fiscale del coniuge, in caso di aggiudicazione, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario

che il coniuge partecipi alla vendita senza incanto e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. L'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta per persona da nominare, il procuratore legale dovrà, qualora aggiudicatario, depositare c/o il professionista delegato, mandato notarile nel termine di legge. Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., così come precisato e confermato dalle sentenze della Corte di Cassazione n.2871 del 12 aprile 1988 e n. 8951 del 05 maggio 2016, non sono ammesse alla partecipazione in asta, anche nelle vendite senza incanto, offerte a mezzo di procuratore speciale ove il procuratore non sia un Legale (avvocato). La procura speciale si intende sempre notarile con atto pubblico. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato all'offerta un certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente. La visura camerale della società dovrà essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, e la società aggiudicataria dovrà comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione. In caso di offerta in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata all'offerta l'autorizzazione del Giudice Tutelare e comunque tutti quelli richiesti dal modulo ministeriale "offerta telematica".

L'offerta dovrà contenere l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste; 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.

Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata, al momento dell'apertura delle buste; dovrà essere prestata cauzione per un importo non inferiore al decimo del prezzo proposto, indicando il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione stessa; le coordinate bancarie per effettuare il bonifico della cauzione sono **IBAN IT79L0889956940000000191787**; ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa. Si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo di presentazione delle offerte.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. Quando l'offerta è formulata da più persone, dovranno essere indicate le quote di partecipazione e deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura deve essere redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche come copia per immagine.

4. Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. 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 un invito a connettersi al proprio portale. Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche, esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.

Saranno dichiarate inammissibile 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 previsto, il mancato deposito della fideiussione.

In caso di un'unica offerta (art.572 c.p.c.) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se è inferiore al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente quando si ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

Qualora siano presenti più offerte criptate e/o analogiche il delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta e le offerte in aumento non potranno essere inferiori a € 6000,00 per LOTTO 1, € 4000,00 per LOTTO 2, € 2000,00 per LOTTO 3, allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato in via definitiva all'ultimo offerente. Sono salve le disposizioni di cui all'art. 573 cpc: se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile sopra indicato, non si fa luogo alla vendita, ma si procede all'assegnazione. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del

prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa. Se il prezzo offerto all'esito della gara, è inferiore al valore dell'immobile indicato, non si fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.

Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente (a tal fine indicare l'IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione) ovvero restituiti, previa ricevuta, con assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

5. Entro 120 giorni dall'aggiudicazione, ovvero nel diverso minor termine indicato dall'offerente, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'avvocato delegato il prezzo e le spese di trasferimento, che saranno versati sul conto corrente intestato alla procedura; oppure, se nella procedura è stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario, dovrà essere versato direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, con l'avvertimento che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art.587 cpc. Il termine per il saldo prezzo, alla luce della Sentenza n. 18421/2022 della Corte di Cassazione, non è soggetto a sospensione feriale.

Si avverte l'aggiudicatario o l'assegnatario, che sono poste a suo carico le spese e i compensi successivi alla vendita, nonché le spese del decreto di trasferimento, imposte e tasse inerenti e conseguenti, ai sensi dell'art. 179 bis, disposizioni di attuazione del codice di procedura civile e dell'art. 7 D.M., 25.05.1999, n. 313, nonché, secondo i dettami indicati con la Sentenza della Corte Suprema di Cassazione, III Sezione Civile, in data 19 Gennaio 2010, n. 711, oltre a quelle relative agli annotamenti di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle relative imposte e tasse che rimarranno a carico per l'intero della procedura; detto importo indicativo verrà richiesto al momento dell'aggiudicazione o assegnazione e dovrà essere versato entro il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento; l'importo delle spese successive alla vendita, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice e ne verrà data tempestiva comunicazione all'aggiudicatario o assegnatario.

L'aggiudicatario potrà provvedere al pagamento anche nelle forme di cui all'art.585 c.p.c. (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta s.r.l., con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, 4, tel.037380250 - fax0373.82039, e-

mail: ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione/richiesta all'avvocato delegato.

Si avverte, altresì, l'aggiudicatario o l'assegnatario che può richiedere l'attuazione dell'ordine di liberazione, da parte del custode, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 ss. c.p.c., ai sensi dell'art. 560, comma sesto, c.p.c.; tale istanza dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo; il giudice può autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68 c.p.c.

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI e IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **Descrizione generale**

L'intero compendio immobiliare è costituito da n. 2 abitazioni, la prima di 8 vani, accessori e servizi, la seconda di 6 vani, accessori e servizi, un ampio box autorimessa, area di pertinenza piscina e cortile con giardino comuni, nonché area nuda urbana edificabile. L'intera proprietà risulta ubicata in lottizzazione residenziale periferica del Comune di Montodine (CR – abitanti circa 3.000) con ingresso carrale e pedonale dalla via pubblica Alberto Crotti in lato Nord, ed altro ingresso pedonale dalla via pubblica Giovanni Falcone in lato Ovest. Tutta la proprietà risulta chiusa sui 4 lati da recinzione in muratura, compresa l'area edificabile alla quale si accede attraverso il cancello carrale e pedonale comune sfociante sul parcheggio pubblico della via Alberto Crotti. L'ambito urbanistico in cui si colloca la proprietà è immediatamente limitrofo alla strada comunale via Alberto Crotti angolo via Giovanni Falcone, caratterizzato dalla presenza di sole abitazioni in una zona dotata di tutte le normali infrastrutture e servizi necessari alla residenza (scuole, farmacia, banca, negozi vari).

### **LOTTO 1**

Il lotto, ubicato nel Comune di Montodine, Via Giovanni Falcone n.1, è composto da: l'abitazione principale, che si sviluppa al piano T e seminterrato, è composta da 8,5 vani di cui un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno, un guardaroba, un ingresso, due portici, un terrazzo coperto con cantina, due lavanderie e da un'ampia autorimessa al piano seminterrato, nonché cortile e giardino con piscina scoperta comuni nell'intorno. L'accesso avviene dalla pubblica via, passando sul cortile e giardino comuni.

### **Identificazione catastale:**

Casa principale foglio 3 – mapp. 268 – sub. 502 (cat. A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano S1-T - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq. 245 – R.C. euro 790,18



Autorimessa - foglio 3 – mapp. 268 – sub. 504 (cat.C/6) – Via Alberto Crotti – piano S1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza mq 104 – superficie catastale mq. 115 – R.C. euro 161,13.

**Confini “*casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato*”:**

- la casa principale al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

La cucina confina a Sud con ingresso e vano scala di altra unità mapp. 268, sub. 503;

- la cantina e l’autorimessa al piano seminterrato confinano con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

## **LOTTO 2**

L’abitazione, ubicata nel Comune di Montodine, Via Giovanni Falcone n.1, si sviluppa al primo piano e terreno, con ingresso al piano T, è composta da vani 6,5, di cui un soggiorno, una cucina, tre camere, due bagni, due disimpegni ed un terrazzo coperto, nonché cortile e giardino con piscina scoperta comuni nell’intorno. L’accesso avviene dalla pubblica via, passando sul cortile e giardino comuni.

**Identificazione catastale:**

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 503 (cat. A/7) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T-1 - Zc. U. - Cl. 1 – consistenza vani 6,5 – superficie catastale mq. 164 – R.C. euro 604,25.

**Confini “*casa secondaria al piano terra e primo*”:**

la casa al piano T in senso orario confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni ad altra unità mapp. 268, sub. 502.

Al piano 1° confina con:

a Nord, ad Est, a Sud e ad Ovest ragioni al cortile e giardino comuni mapp. 268, sub. 505.

## **LOTTO 3**

L’area nuda urbana edificabile di mq. 1.364 risulta adibita a prato verde, recintata con muro di cinta su tre lati e con accesso carrale e pedonale sulla Via Alberto Crotti attraverso cancello in ferro comune con le altre unità immobiliari.

**Identificazione catastale:**

foglio 3 – mapp. 268 – sub. 506 (cat.F/1) – Via Giovanni Falcone n.1 – piano T – consistenza mq. 1.364.

**Confini “*area nuda urbana residenziale edificabile*”:**

a Nord con parcheggio pubblico sulla Via Alberto Crotti, ad Est mapp. 246 e mapp. 1.084, a Sud mapp. 354, mapp. 286 e mapp. 287, ad Ovest cortile e giardino comune mapp. 268, sub. 505.

-Per la costruzione sull'area edificabile lotto N.3, l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo ed alla stipula di Convenzione Urbanistica con il Comune di Montodine, come da Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato n.6 della perizia a cui si rimanda).

### **Variazioni storiche:**

Dati identificativi: Comune di Montodine (F681) (CR)

Le suddette unità sono censite con tali dati giusta variazione n. CR0051618 del 25.07.2005 unità afferenti edificate su area urbana (n. 9155.1/2005) in atti dal 25.07.2005 a seguito della soppressione del foglio 3, mapp. 165 originario (si rimanda al certificato storico per immobile-certificati catastali).

**Giudizio di regolarità/Docfa:** non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della normativa catastale vigente, in quanto la piscina parte comune di mq. 30 circa, essendo minore di mq. 80, non fa scattare l'obbligo di riaccatastamento delle due abitazioni attuali categoria A/7 per le quali il Docfa presentato agli atti risulta corretto, di conseguenza non vi è necessità di presentare Docfa di aggiornamento.

### **Parti comuni (così come specificate nella relazione integrativa in data 15.07.2024 a cui si rimanda):**

Il LOTTO n. 1 costituito da *“casa principale al piano terra con cantina ed autorimessa al piano seminterrato”* ha diritto alle entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C., oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra. Si specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrabile e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.

Il LOTTO n. 2 costituito da *“casa secondaria al piano terra e primo”* ha diritto alle entità comuni stabilite dall'art. 1117 C.C., oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra. Si

specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrale e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.

Il LOTTO n. 3 costituito da “*area nuda urbana edificabile al piano terra*” ha diritto alle entità comuni stabilite dall’art. 1117 C.C., oltre che al bene comune di cui al foglio n. 3 mappale n. 268 subalterno n. 505 costituito da cortile con giardino e piscina scoperta al piano terra. Si specifica che sulla recinzione comune di detto mapp. 268 sub. 505 del Fg. 3 sono presenti a nord sulla via Alberto Crotti il cancello carrale e pedonale in ferro comuni e di accesso a tutti i tre lotti, mentre sul lato ovest verso la via Giovanni Falcone è presente un ulteriore cancello pedonale in ferro comune a tutti e tre i lotti.

Si precisa, come indicato nella integrazione alla relazione peritale del 15.07.2024 dal geom. Rossi Gianmaria, che tutti e tre i lotti hanno pari possibilità di godimento dell’area comune INDIVISA di cui al mapp. 268 sub. 505 del foglio 3, indipendentemente dal calcolo del valore dei singoli Lotti così come determinato a pag. 13 e seguenti della Relazione peritale, trattandosi di diverse tipologie di immobili, da una parte case già edificate e dall’altra area nuda urbana edificabile, per le quali la normativa tecnica vigente prevede specifiche modalità di trattamento nel calcolo del più probabile Valore di Mercato.

### **STATO OCCUPAZIONE IMMOBILE**

Gli immobili pignorati sono occupati dagli esecutati e dai loro familiari.

#### **Titoli Urbanistici**

- Convenzione edilizia Comune di Montodine CF.: 00304960198 a rogito dott. Giovanni Clemente – segretario comunale, via Aldo Moro n. 17, 26010 Montodine (CR) rep. 852 del 20.07.2002, trascritta a Lodi il 31.07.2002 ai nn. 8288/13988 inerente all’unità immobiliare originaria foglio 3, mapp. 165, Via Crotti, piano T, categoria C/2, classe 2, mq. 262, rendita catastale Lire 655.000.

- Concessione edilizia n. 18/2002 reg. costruzioni– n. 5536 di prot. - n. 2556 di pratica edilizia del 04.11.2002, rilasciata il 30.11.2002 (nuova costruzione di abitazione bifamiliare).

- D.I.A. presentata in data 13.02.2004 prot. n. 1081 – n. 2722 di pratica edilizia, per variante in corso d’opera.

#### **Abitabilità e agibilità :**

Certificato di Agibilità prot. n.8/2007 – n.1631 di prot. del 05.03.2007

### **Abusi, sanabilità e costi**

Si rilevano le seguenti difformità rinvenute dal perito, geom. Rossi Gianmaria, nel sopralluogo del 14.03.2022, sul punto si rimanda alla relazione ed integrazione di perizia.

LOTTO N. 1: piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa, nonché lievi modifiche interne e di facciata.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione e le spese tecniche, valutato in €. 3.000,00.

Di questo importo si è tenuto conto nella valutazione del bene.

LOTTO N. 2: piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa, nonché lavori di ripristino del controsoffitto dell'abitazione per riportare l'altezza media del soggiorno cucina a m. 2,70 approvati e lavori per spostamento caldaia murale dalla lavanderia al piano seminterrato all'interno dell'unità immobiliare al piano primo.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione, le spese tecniche, nonché le opere edili di ripristino del controsoffitto valutato in €. 10.000,00.

Di questo importo si è tenuto conto nella valutazione del bene.

LOTTO N. 3: piscina scoperta comune ubicata nel giardino comune abusiva di 30 mq. circa.

Sanabilità e costi: le difformità rilevate sono sanabili con procedura prevista dalla L. 47/1985 (condono edilizio) al costo complessivo comprendente la oblazione e le spese tecniche, valutato in €. 3.000,00.

Di questo importo si è tenuto conto nella valutazione del bene.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

- APE registrato il 28.03.2024 codice identificativo 1905900001024 classe energetica D fabbisogno di 158,75 Kwh/mqa, referito al foglio 3, mapp. 268, sub. 502 relativa al lotto 1.

- APE registrato il 28.03.2024 codice identificativo 1905900001124 classe energetica C fabbisogno di 115,97 Kwh/mqa, referito al foglio 3, mapp. 268, sub. 503 relativa al lotto 2.  
(allegato n. 10 della relazione peritale)

### **Certificato di Destinazione Urbanistica - lotto 3**

Rilasciato dal Comune di Montodine (CR) del 05.03.2024 prot. 1417, dal quale si evince che il terreno, di cui al Foglio 3 mapp.268 sub 506, risulta inserito nel Piano di Governo del Territorio: Ambito di trasformazione a prevalente destinazione residenziale – comparto 9 – AT.R05- l'edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Attuativo ed alla stipula di Convenzione Urbanistica (per gli indici di edificazione si veda la scheda allegata al CDU). Studio Geologico Sismico – Classe di fattibilità 3d), aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico, fattibilità con consistenti limitazioni. Rischio inondazione basso (R1A) (allegato n. 6 della relazione peritale).

### **ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di Compravendita del 24/05/2001 del notaio Dr. Barbaglio Giovanni in CREMA (CR) Rep. 42385/6871 registrato a CREMA il 08.06.2001 al numero 1041 serie 1V, trascritto il 01/06/2001 n. RG 9290 RP 5591 presso la Conservatoria di Lodi.

### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'Istituto Vendite Giudiziarie e all'Asta S.r.l. di Crema, con sede in Ripalta Cremasca (CR), Via Vittorio Veneto, n. 4 é stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati ed è a disposizione degli eventuali offerenti per visionare l'immobile in giorni e orari da concordare. Potrà altresì offrire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e alle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione. Recapiti: tel. 0373.80250 – su [www.crema.astagiudiziaria.com](http://www.crema.astagiudiziaria.com).

\*\*\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario potrà essere autorizzato dall'avvocato delegato all'assunzione dei debiti ai sensi dell'art. 508 c.p.c. e potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui alla legge 28 Febbraio 1985, n. 47, al D.P.R. 6.6.2001 n. 378 e 380 e al Decreto legge 30 Settembre 2003, n. 269 e succ. modificazioni e integrazioni.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti 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, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non dichiarati 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.

### **PUBBLICITA'**

Ai sensi dell'art. 490 cpc: 1) pubblicazione su "Portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 2) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte; 3) pubblicazione per estratto su il "Newspaper aste Tribunale di Cremona in versione cartacea e digitale.

\*\*\*

Il sottoscritto avvocato avvisa, altresì, che tutte le altre attività, che a norma dell'art.571 e seguenti del Codice di Procedura civile, debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avvocato medesimo presso il proprio studio, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni. Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega del 07/07/2023. La presentazione dell'offerta 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. Maggiori informazioni possono essere fornite dal professionista delegato [Studio Legale **Avv. Edoarda Benelli** con studio in Crema, Via Viviani, n. 2 - 26013 Crema (CR) – Telefono: 0373.256626, fax: 0373.256636 mail: [edoardabenelli@virgilio.it](mailto:edoardabenelli@virgilio.it) oppure dalla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, ove potranno essere chieste informazioni anche relative alle generalità del debitore, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Crema - Cremona, lì 7.08.2024

Il Professionista Delegato

- Avv. Edoarda Benelli -