

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel /Fax 0372/37873  
e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare n. 210/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione GOT: avv. Lucia Valla

Delegato alla vendita: avv. Roberta Buzzi

**\*\* \*\* \***

### **AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

#### **(Il esperimento)**

La sottoscritta avv. Roberta Buzzi con studio in Cremona, via Bissolati, n. 10, tel./fax. 0372/37873, professionista delegato alla vendita con ordinanza in data 17.11.2023 dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona GOT avv. Lucia Valla;

-Visti gli artt. 591 bis e 571 c.p.c.

#### **FISSA**

innanzi a sé, presso la SALA ASTE in Cremona, via delle Industrie, n. 20 (presso IVG di Cremona), per il giorno **9 gennaio 2025, ore 16,30 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato di seguito descritto e stimato, così come rilevato nella perizia di stima dall'Esperto Stimatore geom. Giordano Ghezzi datata 27.09.2023, nonché dalle note a chiarimento della relazione di consulenza tecnica del 14.03.2024 successivamente redatte e depositate dal medesimo, il tutto qui integralmente richiamato, e precisamente:

#### **LOTTO UNICO**

##### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il bene immobile, di piena proprietà, ubicato nel Comune di Gabbioneta Binanuova (CR), in via Giuseppe Garibaldi, n. 64 è posto al primo piano di un fabbricato ad uso abitativo disposto su due livelli fuori terra (terra e primo), in cui al piano terra insiste una unità abitativa di altre ragioni; si accede allo stesso dalla pubblica via Garibaldi attraverso cancelli pedonale e carroia e da questi, attraverso l'area comune, si accede al corridoio ed al vano scala di altre ragioni, indi alla scala per la salita al piano.

L'appartamento in oggetto è totalmente al rustico ed è composto da sei locali abitativi oltre ad un corridoio di disimpegno, un vano scala ed una terrazza agibile. La struttura verticale si presenta in muratura di mattoni pieni e malta di calce idraulica con controparti interne in laterizio dallo spessore di cm. 8 mentre i solai orizzontali sono in legno a vista costituiti da travetti e perline parallele.

Alle aperture finestrate sono state installate esternamente anioni in legno verniciati in tinta noce.

La terrazza, accessibile dal vano scala è protetta perimetralmente oltre che dal muro di fabbrica da parapetto in muratura intonacato con malta di calce idraulica al civile.

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

L'impermeabilizzazione sul solaio è stata realizzata con catrame liquido. Come detto l'appartamento è al rustico senza impianti, elettrico e di riscaldamento, senza infissi, intonaci, pavimenti, ecc.

**Si precisa che la descrizione del bene risale al momento del sopralluogo di cui alla perizia di stima ed alle condizioni in essa menzionate qui integralmente richiamata.**

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile, alla data di esecuzione del sopralluogo, è risultato libero, sfitto ed in custodia all'Istituto di Vendite Giudiziarie di Cremona, come riportato nell'elaborato peritale qui richiamato.

DATI CATASTALI

In Comune di Gabbioneta Binanuova (CR), NCEU:

**Foglio 12, Mappale 12, sub. 3, Cat. F/3** (fabbricato in corso di costruzione), via Garibaldi n. 64, Piano 1

CONFINI:

a Nord: mappale 10;

ad Est: vuoto su mappale 802;

a Sud: vuoto su mappale 11 (area comune);

ad Ovest: vuoto su mappale 11 (area comune)

REGOLARITA' CATASTALE

L'Esperto Stimatore precisa che lo stato dei luoghi trova corrispondenza con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico depositato in data 01.03.2011 con prot. CR0065408.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

L'Esperto Stimatore, visionato i luoghi ed acquisite le documentazioni tecnico-urbanistiche depositate presso l'archivio comunale, ha constatato che l'immobile di cui alla presente procedura risulta urbanisticamente classificato, nel Vigente Piano di Governo del Territorio, in Zona omogenea B1 "ambito residenziale di vecchio impianto" e ricompreso integralmente in fascia di rispetto stradale.

La costruzione di tale immobile risulta essere anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente è stato interessato da provvedimenti edilizi dettagliatamente indicati in perizia.

L'Esperto Stimatore rileva che non è stato riscontrato alcun certificato di abitabilità/agibilità; il riscontro della documentazione con lo stato di fatto dell'immobile ha fatto emergere alcune difformità rispetto all'ultimo progetto presentato meglio sintetizzate in perizia, da considerarsi sanabili, per la cui regolarizzazione e relativi costi si richiama l'elaborato peritale.

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail: avv. robertabuzzi@libero.it  
PEC: avvrobtabuzzi@cnfpec.it

#### SITUAZIONE CONDOMINIALE E SERVITU'

L'Esperto Stimatore riferisce che l'unità immobiliare in oggetto è contenuta in un corpo di fabbrica formato da due immobiliari non costituite in condominio; non vi sono spese condominiali arretrate. E' presente un'area comune e l'unità gode/soffre delle servitù come da atto di provenienza meglio indicate nella perizia qui richiamata.

#### PRESTAZIONE ENERGETICA

L'Esperto Stimatore riferisce che l'unità immobiliare è sprovvista di attestato di prestazione energetica e non è necessario dotarsi dello stesso in quanto, come disposto dall'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e richiamato anche dall'appendice A del D.M. 26/06/2015, trattasi di immobile privo di abitabilità o agibilità ed "al rustico", cioè privo delle finiture e degli impianti tecnologici.

PREZZO DI STIMA: € 31.000,00.

PREZZO MINIMO: € 17.437,50 (somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 c.p.c.)

**RILANCIO:** € 465,00 (ndr 2% arrotondato)

La vendita viene effettuata in UNICO LOTTO al **PREZZO BASE: € 23.250,00**

*Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino a 1/4 del prezzo base.*

\*\*\* \*\*

#### **A) DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

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 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](http://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

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

telematica saranno effettuate dal Professionista Delegato e/o Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

**A2 – MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

-in formato cartaceo, oppure

-con modalità telematiche.

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

**Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e *previo appuntamento telefonico*, entro le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso presso lo studio del professionista delegato avv. Roberta Buzzi, in Cremona Via Bissolati, n. 10. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono 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 e la data della vendita.****

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

**Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. del 26/2/2015 n. 32 e segg. 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.

**La trasmissione dell'offerta telematica** dovrà avvenire come da istruzioni riportate nel predetto portale Ministeriale, **entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'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. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. **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.** 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

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

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'art. 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. **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.** Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica che troverà sul portale delle vendite telematiche o sul sito <http://ivgcremona.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 CARTACEA**

Il modulo prestampato predisposto dall'Ufficio con l'offerta di acquisto senza incanto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, è disponibile presso la Cancelleria, il Custode Giudiziario, il professionista Delegato, l'Istituto Vendite Giudiziarie e l'Associazione Notarile A.N.P.E.C.

L'offerta, redatta in forma scritta e in regola con l'imposta di bollo (da regolare con l'applicazione dell'apposita marca, attualmente di € 16,00), datata e sottoscritta dall'offerente, dovrà contenere:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e P. IVA (se presente), residenza, stato civile, recapito telefonico, ed eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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 c.c. 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 certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, 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 essere effettuate presso la Cancelleria;

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel / Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@entfpec.it

- 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 ad oltre  $\frac{1}{4}$  del prezzo base indicato nel presente avviso;

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 120 giorni dalla data di aggiudicazione. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;

d) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

- 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.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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 tempestivamente al professionista delegato.

#### A4 – CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica, 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:

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita), codice fiscale e P. IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dell'offerente), specificando se l'offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare di agevolazioni fiscali. 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 c.c. 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 certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, 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 essere effettuate presso la Cancelleria;

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax: 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

- 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 inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  del 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. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
- 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;
- il recapito telefonico ed eventuale indirizzo e-mail ove ricevere comunicazioni;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.

Nel caso l'offerente risieda fuori del 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 tempestivamente al professionista delegato.

**A5 – ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente, nonché esclusivamente un **assegno circolare non trasferibile, emesso da un istituto o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa)** intestato a **“Tribunale di Cremona Es. Imm. n. 210/2022 RGE”** di importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

trattenuto 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 cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. Si precisa che **la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta dovrà 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**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**A6 – ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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

-fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente/presentatore;

-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% 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. Si precisa che il versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente della presente procedura aperto con la Cassa Padana – fil di Cremona Porta Po al seguente codice IBAN: IT91 N083 4011 4010 0000 2141 386 con causale "**Tribunale di Cremona Es. Imm. n. 210/2022 RGE -Versamento cauzione**". Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.*

**Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegato nella busta cartacea la copia del certificato C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente. Si pre-



**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax: 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

cisa che la **visura camerale della società che intenda partecipare all'asta dovrà 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.**

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta cartacea la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 comunque la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente.

**A7 – IRREVOCABILITA' 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.

**A8 – COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI**

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

**A9 – SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON 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 innanzi al Professionista Delegato. Pertanto:

-coloro che hanno formulato 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 (<http://ivgcremona.it>).

**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,**

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

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

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

**Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; 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 per l'acquisto del medesimo bene siano state presentate più offerte valide criptate o analogiche, il Professionista Delegato inviterà in ogni caso tutti gli offerenti ad una vendita sincrona mista sull'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il Professionista Delegato dovrà tener conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi di pagamento, nonché ogni altro elemento utile indicato nell'offerta.

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 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 i 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.

La gara si effettuerà con rilanci in aumento: di € **465,00** ognuno entro due minuti dall'offerta precedente;

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 comma 3 dell'art. 20 del D.M. 32/2015.

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel./Fax 0372/37873  
e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nel presente avviso in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , il Professionista Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Qualora in base a quanto disposto dall'art. 161 bis disp. att. c.p.c. sia stato richiesto il rinvio della vendita, lo stesso può essere disposto solo con il consenso del creditore procedente e dei creditori intervenuti nonché degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso non oltre il momento dell'inizio della vendita sincrona mista e non prima dell'apertura delle offerte criptate e analogiche al fine dell'identificazione dell'offerente. Il Professionista Delegato è, altresì, autorizzato a sospendere la vendita sincrona mista solo previo provvedimento in tal senso emesso dal Giudice ed a non celebrare la vendita sincrona mista quando il creditore procedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

#### A10 – RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI

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

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 giorni lavorativi dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata.

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

Il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese forfettarie (pari al 15% del prezzo di aggiudicazione e salvo conguaglio) è pari a 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerente potrà indicare anche un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal Professionista Delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

Nel caso si proceda per un credito fondiario, l'aggiudicatario o l'assegnatario che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dall'art. 41, comma 5 d. lgs. n. 385 del 1993, entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c. ovvero dalla data

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel./Fax. 0372/37873  
e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC: avvrobotabuzzi@cnfpec.it

dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, dovranno provvedere a versare direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa, per capitale, interessi e accessori, su indicazioni di conteggi forniti dal Professionista Delegato e l'eventuale residuo, detratta la cauzione già versata e le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria e salvo conguaglio), sul conto corrente della procedura esecutiva. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito e comunque le ricevute dei versamenti.

Se il prezzo non verrà depositato nel termine stabilito, il Giudice dell'Esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, pronunciando la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, disporrà un nuovo incanto. Se il prezzo che si ricaverà dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulterà inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza. Si avverte pertanto che il mancato versamento nel termine stabilito è considerato inadempimento ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Nell'ipotesi di debitore esecutato soggetto a fallimento, qualora durante la procedura esecutiva intervenga il fallimento del debitore esecutato, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato, il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

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

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 cpc deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato la dichiarazione con l'indicazione della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata dalla procura speciale avente data certa anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere autorizzato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore pignoratizio ipotecario e, nell'ipotesi di cui all'art. 585, co. 2, c.p.c., alla limitazione del versamento secondo quanto ivi disposto.

Il pagamento potrà essere effettuato anche fruendo di mutui ai sensi dell'art. 585 c.p.c.

Gli oneri fiscali, spese e compensi discendenti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario o assegnatario.

**AVV. ROBERTA BUZZI**  
VIA BISSOLATI, N. 10  
Tel./Fax 0372/37873  
e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it  
PEC: avv.robertabuzzi@cnfpec.it

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e condizioni indicate nella perizia depositata dall'Esperto Stimatore nonché dalle note a chiarimento della relazione di consulenza tecnica depositate dallo stesso che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

La vendita forzata 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 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono compiersi in Cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Roberta Buzzi e per ogni ulteriore o più esaustiva informazione gli interessati potranno contattare, nei giorni ed orari d'ufficio, la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona ovvero il Custode Giudiziario o lo studio del professionista delegato, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it).

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, in Cremona, Via delle industrie, n. 20 (tel. 0372/20200-800347 fax. 0372/458077): le richieste di visita all'immobile dovranno pervenire tramite il portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c.**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

**AVV. ROBERTA BUZZI**

VIA BISSOLATI, N. 10

Tel./Fax. 0372/37873

e-mail: avv.robertabuzzi@libero.it

PEC: avvrobotabuzzi@entipec.it

- 1) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) - [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione per estratto su il “Newspaper aste Tribunale di Cremona”;
- 3) pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati.

Cremona, li 17 settembre 2024

Il Professionista Delegato\*  
(avv. Roberta Buzzi)

