

TRIBUNALE DI CREMONA

Esecuzione Immobiliare n. 164/2022 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **GOP avv. dott. Nunzia Corini**

Custode Giudiziario: **IVG Cremona**

Delegato alla vendita: **avv. Giulia Zambelloni**

*** * * * ***

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

(Primo tentativo)

La sottoscritta Avv. Giulia Zambelloni con studio in Cremona, Via Villa Glori 12, tel. 0372/22377 e fax 0372/566605, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona con ordinanza del 22/4/2024, ai sensi dell'art. 591 bis 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 **14 gennaio 2025 ore 10,30 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia in data 3/10/2023 e successiva integrazione in data 15/7/2024 con le modifiche disposte dal GE con provvedimento dell'11/7/2024 alle quali espressamente si rimanda.

DESCRIZIONE DEL BENE

Lotto Unico piena proprietà

Come meglio descritto in ogni aspetto materiale e giuridico nella consulenza estimativa (perizia) redatta dall'Arch. Paolo Marchesetti in data 3/10/2023 e successiva consulenza estimativa integrativa (perizia) in data 11/7/2024 con le modifiche disposte dal GE con provvedimento dell'11/7/2024 in atti, da intendersi qui entrambe integralmente richiamate e trascritte, si identifica come segue:

In Olmeneta (CR), Via XXV Aprile, 20-22

Il compendio pignorato è parte di una costruzione con **tipologia di casa in linea** di n. 2 piani fuori terra.

La proprietà è autonoma e libera su due lati.

In particolare questo alloggio è dotato di accessi, pedonale e carrabile, in lato Ovest prospicienti il marciapiedi rialzato dalla quota sede stradale di Via XXV Aprile: privati e distinti.

La proprietà, oltre al costruito, dispone di area pertinenziale a verde e cortile, posta al pianoterra, retrostante il costruito, di uso e proprietà esclusivi e recintati.

I vani del piano terra sono posti a quota + cm. 8 dal livello del marciapiedi; hanno altezza da pavimento a soffitto di cm. 250; i vani della zona notte al piano primo hanno altezza cm. 2,75 (rectius cm. 275); Tutti i vani presentano soffitti orizzontali.

Materiali, finiture ed impianti:

Solai in latero-cemento armato con travetti, soffitti orizzontali rivestiti da intonaco con finitura "al civile" e sovrastante pavimentazione

Muratura verticale portante in mattoni pieni. Rivestimento interno di intonaco con finitura "al civile", verniciatura a tempera. Spessore totale delle murature portanti e perimetrali, da cm. 60 a 70.

Partizioni murarie interne verticali, eseguite con laterizio, rivestito ambo i lati con intonaco al civile verniciato; rivestito con materiale ceramico nei bagni e cucina.

Lavanderia al piano terra con dotazione completa di sanitari e doccia.

Bagno al p.1 con dotazione completa di sanitari e vasca.

Pavimenti in ceramica.

Serramenti in legno con vetri doppi ed oscuranti ad ante. Portoncino d'ingresso blindato e portone box, pure in legno verniciato.

Copertura con manto in tegole di cotto.

Canali e pluviali in rame.

Impianto di riscaldamento autonomo: caldaia alimentata a gas metano, a norma, posta in locale garage; radiatori metallici ad elementi verticali;

Impianto elettrico non certificato, di buona dotazione;

Impianto fognario con scarico regolare, interrato ed allacciato alla rete comunale di fognatura pubblica.

Non sono garantiti i ricambi d'aria dei locali che soddisfano il rapporto igienico di superficie aero-illuminante.

Stato di conservazione e manutenzione: Buono.

Il giudizio dello stato di conservazione buono, scaturisce da una considerazione generale che prende in considerazione la **data di costruzione, il sistema costruttivo** classico e collaudato a disegno piuttosto semplice nella distribuzione dei locali, le **finiture ed i materiali** classici e di buon pregio, **lo stato di manutenzione** che si intuisce di cura costante, compatibilmente con la **vetustà della costruzione.**

Consistenze:

Giardino e cortile	mq.	60,00
Garage	mq.	42,00
Sup. Non Residenziale al piano terra	mq.	70,00
Sup. residenziale e servizi al piano primo	mq.	62,50
Sup. Non Residenziale al piano primo	mq.	42,00

La costruzione si presenta con tipologia di casa in linea:

Il fabbricato è prospiciente la via XXV Aprile in lato Ovest, mentre è in aderenza con altre proprietà in lato Nord e Sud. In lato Est il giardino di proprietà confina con mapp.649.

Il box autorimessa con accesso in lato Sud al piano seminterrato, è inglobato nella costruzione.

Il compendio è costituito:

Area cortilizia/giardino **recintata su tutti i lati.**

al piano Terreno da vani di altezza 2,50: grande Vano di ingresso, disimpegno con scala che porta alp.1, Lavanderia, Garage.

al piano Primo: Disimpegno, Cucina, Bagno, n. 2 Camere. H. dei vani cm. 275. Salvo errori e come in fatto.

DATI CATASTALI:

Identificazione catastale:

Censito al NCEU del Comune di Olmeneta (CR) come segue:

immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5;

immobile: Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, mq. 34,

immobile: Fg.7, mapp. 433, ente urbano non censibile, mq. 60.

CONFINI

Unità individuate:

Residenziale: Fg.7, mapp. 426, sub.1, cat. A/2, classe 2, vani 5,5;

Confini: da Nord in senso orario,

a Nord: fabbricato in aderenza posto al mapp. 425; a Est: giardino di proprietà posto al mapp. 433;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp. 427; a Ovest: Via XXV Aprile civ. 20.

Garage posto al p.t.: Fg.7, mapp. 426, sub.2, cat. C/6, classe 1, consistenza mq. 34;

Confini: da Nord in senso orario, a Nord ed Est: stessa ditta;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp. 427; a Ovest: Via XXV Aprile civ. 22.

Giardino: Fg.7, mapp. 433 bene comune non censibile;

Confini: da Nord in senso orario, a Nord: mapp. 432;

ad Est: mapp. 649;

a Sud: fabbricato in aderenza posto al mapp. 427; a Ovest: stessa proprietà mapp. 426 sub.1 e 2.

ACCESSI e SERVITU'

Si accede all'immobile da Via XXV Aprile: l'accesso pedonale avviene al numero civico 22; accesso carrale è situato al numero civico 20.

Accesso pedonale: portoncino in legno, blindato, posto su marciapiedi della pubblica via.

Accesso carrale: portone in legno ad ante ed anteposto cancello in ferro.

Al giardino interno si accede passando indifferentemente dalla residenza oppure dal garage.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E' stato redatto l'APE (Attestato di Certificazione Energetica), vengono riportati i valori:

- Validità sino al 23/03/2028
- Codice Identificativo 1906300000218
- Classe energetica "E" con EP gl, nren 185,48 kWh/m2 anno

CONTRATTI DI LOCAZIONE – STATO DI OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE -STATO DI POSSESSO

L'unità immobiliare è in possesso ed occupata dagli esecutati.

PRESENZA DI RIFIUTI

Non sono presenti rifiuti.

La vendita viene effettuata al prezzo:

PREZZO BASE: €. 63.145,16

RILANCI MINIMI IN AUMENTO: €. 1.250,00

Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base di vendita (prezzo minimo €.47.358,87, somma al di sotto della quale l'offerta è inefficace ex art. 571 cpc)

PREZZO DI STIMA: €. 63.145,16

TITOLI URBANISTICI

L'area e il fabbricato risultano compresi nel PGT vigente del Comune di Olmeneta, come da Tav. R8, classificati in "AMBITO 1 – Ambito Storico Urbano.

Gli immobili sono stati oggetto di trasformazione attraverso le seguenti **pratiche edilizie**:

Autorizzazione n. 7/84 del 20.01.1984 con oggetto: demolizione solai;

Autorizzazione n. 12/84 del 17.02.1984 con oggetto: ristrutturazione e riforma della porzione di fabbricato attualmente inabitabile;

Concessione n. 32/85 del 03.12.1985 con oggetto: variante all'autorizzazione n.12/84.

AGIBILITA'-ABITABILITA'

L'esperto segnala che non è stata richiesto certificato di abitabilità.

ABUSI – IRREGOLARITA'- SANABILITA E COSTI DIFFORMITA'
VARIAZIONI CATASTALI

L'esperto segnala quanto segue:

(*) Il box autorimessa si trova in corpo inglobato alla costruzione, è in diretto contatto con altrilocali di abitazione, mentre invece dovrebbe essere compartimentato con porte REI ed aerato permanentemente.

Si rende necessario intervento di messa in opera di porta con resistenza ignifuga, per

compartimentare la zona garage.

A norma ASL (reg. d'igiene asl 53 cap.13 art. 3.13.1. caratteristiche delle autorimesse private), le porte a contatto con l'esterno, devono avere feritoie in alto e in basso per ricambio d'aria; deve essere garantita una superficie aperta libera non inferiore a 1/30 della superficie del pavimento. Ciò è possibile con intervento da effettuare su porta di accesso al garage, oppure sulla porta che accede all'area cortilizia esterna..

I lavori di messa a norma influiscono sul valore dell'immobile, e sono così conteggiati :1C.09.240.0020

Fornitura e posa in opera di porta tagliafuoco ad un battente, REI 60, di tipo omologato a norme UNI EN 1634-1, costituita da: - anta tamburata in lamiera di acciaio zincato e preverniciato a fuoco o con polveri termoindurenti, pressosaldata; coibentata con materiali isolanti secondo la certificazione richiesta; telaio in angolari o lamiera pressopiegata, munito di zanche o tasselli da murare; guarnizioni termoespandenti e antifumo; serratura incassata con chiavi, scrocca e maniglia atermica antinfortunistica in plastica con anima acciaio; n 2 cerniere, una munita di molle tarabili per la chiusura automatica ed una registrabile verticalmente; guarnizioni termoespandenti e antifumo; nelle seguenti misure, indicative rispetto alle produzioni di serie, con possibilità di produzione di misure speciali a richiesta: 1C.09.240.0020.a - passaggio netto cm 70x200-210 circa cad 313,42 21,18 % 58,91 % 1C.09.240.0020.b - passaggio netto cm 80x200-210 circa . (fonte: prezzario Regione Lombardia opere edili ed. 2022 vol. 1.1 Operecompiute).

cad €.332,86 x n. 2 porte = €. 665,72

modifica serramento ingresso box (a corpo) = €. 300,00

tot. Intervento = €. 965,72 + IVA 10% = **€.1.062,29**

(**) E' stato edificato un locale ad uso ripostiglio/ricovero attrezzi, in lato Est: dalla muratura dell'edificio, fino alle recinzioni confinanti (mapp. 649 e 427): struttura coperta ad una falda, pareti in muratura, 2 aperture finestrate con chiusure a vetro; sup. mq. 8,00 di superficie coperta, h. media del locale= cm. 290.

Il manufatto è stato realizzato senza alcuna dichiarazione e/o autorizzazione. Sentito anche il parere dell'UTC, l'abuso non è sanabile in quanto:

-Non sono ammesse costruzioni a confine di proprietà in Ambito Storico Urbano.

Pertanto si dovrà procedere al ripristino dello stato dei luoghi, mediante demolizione di quanto realizzato in difformità, e smaltimento dei materiali e macerie.

I costi influiscono sul valore dell'immobile, e sono così conteggiati:

Demolizione totale o parziale di edificio, container o baracca, prefabbricati di qualsiasi tipo e materiale (esclusi i prefabbricati pesanti in calcestruzzo), carico con mezzi meccanici e/o manuale e trasporto alle discariche autorizzate. E' compresa la demolizione della eventuale base di appoggio, che dovrà essere inclusa nel volume computato.

mc. 23,20 x €/mc 9,50 = €. 220,40 + IVA 10%= **€. 242,44**

(fonte: prezziario Regione Lombardia opere edili vol. 1.1 Opere compiute).

(***) In difformità a quanto dichiarato in concessione 32/85 (cit.) Tav.grafica è stata realizzata una finestra in vano ingresso al p.t., sul fronte interno al cortile.

Tale cambiamento comporta una modifica di facciata, sanabile con sanzione di **€.1.000,00.**

Il costo influisce sul valore dell'immobile.

(****) Sono state rilevate situazioni edilizie che non permettono di considerare alcuni vani abitabili, con permanenza e residenza di persone. Esse sono:

Tutti i vani al piano terra presentano altezza da pavimento a soffitto = cm. 250 (altezzaminima prevista per locali di abitazione = cm. 270);

I locali di abitazione devono avere r.a.i. (rapporto aero/illuminante) tra superficie di pavimento e superficie finestrata apribile = 1/8. Tale rapporto non è verificato in alcuni locali al piano primo. Tali stanze non hanno il valore economico dei vani residenziali.

(*****) Dopo i lavori denunciati ed eseguiti mediante:

Autorizzazione n. 7/84 del 20.01.1984 con oggetto: demolizione solai;

Autorizzazione n. 12/84 del 17.02.1984 con oggetto: ristrutturazione e riforma della porzione di fabbricato attualmente inabitabile;

Concessione n. 32/85 del 03.12.1985 con oggetto: variante all'autorizzazione n.12/84.

Non è stato richiesto certificato di abitabilità.

Il rilascio di tale atto prevede: verifica e rilascio del certificato di conformità degli impianti elettrico ed idraulico.

Costo per esecuzione delle pratiche valutabile in €. 2.500,00. (Esclusi vizi occulti o necessità di lavori per messa a norma di impianti obsoleti, ora non valutabili)

(*****) Si valuti che le pratiche comprese ai p.ti: 1, 2, 3, 5, dovranno essere eseguite ed asseverate, da tecnico/i abilitati, che esporranno parcella: Compenso professionale per pratiche: progettazione, sanatoria, asseverazioni, richiesta agibilità, direzione lavori: €. 3.000,00 + IVA 22% + oneri previdenziali e diritti = €.3.906,40.

Riepilogando, i costi per le opere e attività descritte ai p.ti 1,2,3,5 e 6 sono stimati come segue:

(*):	€. 1.062,29
(**):	€. 242,44
(***):	€. 1.000,00
(****):	€. 2.500,00
(*****):	€. 3.906,40
<hr/>	
Tot.	€. 8.711,13

Questa cifra è stata detratta dal valore del compendio pignorato.

Rinvio all'elaborato peritale: i beni sono meglio descritti nelle predette perizie d'identificazione e di stima a firma dell'esperto il tutto 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.astalegale.net - www.asteimmobili.it - www.portaleaste.com - www.publicomonline.it - www.immobiliare.it e www.idealista.it che devono essere sempre consultate dall'offerente e alle quali 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.

* * * * *

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

1) OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITA' TELEMATICHE

Operazioni preliminari e necessarie per la presentazione delle offerte e la partecipazione alla vendita giudiziaria con modalità telematica sono:

- a) l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>);
- b) la presa visione delle “modalità di esecuzione dei servizi” di cui all'art. 10 D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- c) la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile sul sito www.normattiva.it;
- d) 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 Gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

2) 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 ed esclusivamente previo appuntamento telefonico (0372/22377-338/7341870), nei giorni dal lunedì al venerdì (sabato e festivi esclusi) e comunque, a pena di inefficacia, **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Zambelloni in Cremona, Via Villa Glori 12. 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.

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.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria, l'U.R.P. del Tribunale, l'Istituto Vendite Giudiziarie, il Professionista Delegato.

Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

Le offerte telematiche 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'avvio, 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 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 procedimento di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati 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 certificata 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 Pubbliche o sul sito <http://ivgcremona.fallcoaste.it>), scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta certificata del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it o aste@fallco.it oppure contattare l'Istituto vendite giudiziarie di Cremona al numero 0372/20200.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema, pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta.

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.

3) 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:

a) le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale, Partita I.V.A. (se presente), lo stato civile, un recapito telefonico ed eventuale indirizzo 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 e di quali vuole avvalersi. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (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., qualora ne esistano i presupposti allegandola all'offerta unitamente alla copia del documento di identità. In ogni caso dovrà essere prodotto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 in particolare si precisa che la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione:

- 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;
- dell'entità della cauzione prestata che deve essere almeno pari al 10% del prezzo offerto;
- 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;
- ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta;

d) 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.

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purchè completa dei dati di tutti gli offerenti. L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti e i documenti richiesti per la partecipazione alla vendita dovranno essere allegati alla medesima.

4) 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 ad € 16,00 salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di 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), dovrà contenere:

- a) 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 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, poiché l'acquisto entra a far parte della comunione (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione autenticata prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti allegandola all'offerta unitamente alla copia del documento di identità. In ogni caso dovrà essere prodotto l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio); in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata in nome e conto di 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 in particolare si precisa che la visura camerale della società che intenda partecipare all'asta deve essere aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione).

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

- b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione e i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- i) 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;

- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- m) 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;
- n) 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;
- o) 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;
- p) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
- q) 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.

5) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente, fotocopia del codice fiscale, 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 come segue: **“PROC ESEC 164/2022 TRIB CR”** di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà 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. *Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.*

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. (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare

eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; 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 nella busta cartacea 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.

6) ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

All'offerta sono allegati i seguenti documenti, redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M):

- fotocopia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente / presentatore;
- idonea dichiarazione sostitutiva di certificazione, da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 47 e 76 del DPR 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, con indicazione del CRO, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione che sarà 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.- Si precisa che il **versamento della cauzione deve essere effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura aperto presso Cassa Padana filiale di Cremona Porta Po, codice IBAN: IT27R0834011401000002150586, intestato a "PROC ESEC 164/2022 TRIB CR" – con causale "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.*

Attenzione: Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà dichiarata inefficace e quindi esclusa.

Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata la copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da più persone dovrà essere allegata la 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 casella di posta elettronica certificata; 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.

7) 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.

8) COMUNICAZIONE DI PREAVVISO AGLI OFFERENTI TELEMATICI

Il Gestore della vendita telematica, almeno 30 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.

9) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità 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 presso la *Sala delle Aste istituita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via delle Industrie n. 20, Cremona (CR)*.

Pertanto:

-coloro che hanno formulato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita innanzi al Professionista Delegato;

-coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al portale del Gestore della vendita telematica (<https://ivgcremona.fallcoaste.it/>).

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 sopra indicato, 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 alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'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 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 **€. 1.250,00** (**milleduecentocinquanta/00**) ognuno entro **2 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 DM 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.-

In caso di vendita di più lotti l'ordine delle gare/aggiudicazioni seguirà l'ordine cronologico dei singoli lotti.

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 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 precedente 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 quando il creditore precedente e i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

10) 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 dell'assegno circolare non trasferibile allegato all'offerta.

A colui che ha presentato l'offerta con modalità telematiche e che 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 (*indicato anche nell'offerta*) **al netto degli oneri bancari di bonifico.**

11) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo (se non si procede per credito fondiario) e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (forfettariamente quantificato nel **15% del prezzo di aggiudicazione salvo eventuale supplemento**), nel termine di **120 giorni** mediante due distinti bonifici bancari sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

Si precisa che il termine NON è soggetto a sospensione feriale.

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. 385 del 1993, entro il termine di **120 giorni** dal decreto previsto dall'art. 574 c.p.c., ovvero dalla data 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 oltre le spese di trasferimento già specificate (15% in via forfettaria), sul conto corrente della procedura esecutiva.

Entro i 10 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 è depositato nel termine stabilito o l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro dieci giorni dalla scadenza del termine, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario, pronuncia la perdita della cauzione, o delle rate già versate, a titolo di multa e, quindi, dispone un nuovo incanto.

Se il prezzo che si ricava dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza (cfr. art. 587 cpc).

La somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (cfr. art. 509 cpc).

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

Si avverte 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, ancorchè 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 (che ne darà specifica informazione

all'aggiudicatario) il quale provvederà alla successiva distribuzione del ricavato al netto delle spese prededucibili.

In caso di offerta per persona da nominare l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 583 c.p.c. deve entro 3 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 la data 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 esser autorizzato dal professionista delegato all'assunzione dei debiti ex art. 508 c.p.c. previo accordo con il creditore ipotecario; nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c., provvederà direttamente a limitare il 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.

12) CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia e successive integrazioni redatte dallo stimatore (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 altresì noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte tutte 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 pignoramento, formalità che saranno annotate di cancellazioni/restrizione di beni a cura e spese della procedura.

Il pagamento di eventuali spese condominiali è regolato dall'art. 63 delle Disposizioni Attuative del Codice Civile.

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 fa avvertenza all'aggiudicatario/assegnatario 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 articoli 605 ss c.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

Si fa avvertenza all'aggiudicatario o all'assegnatario che, ai sensi dell'art. 179 disp. Att. C.p.c., saranno posti a suo carico, oltre alla spese del decreto ex art. 586 c.p.c., imposte e tasse inerenti e conseguenti, le spese e i compensi successivi alla vendita ai sensi dell'art. 179 bis, Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile e dell'art. 2, D.M. 227/2015. L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione e comunicato tempestivamente dal professionista delegato all'aggiudicatario.

Si avvisa altresì che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c., debbono compiersi in cancelleria o avanti il Giudice dell'Esecuzione, dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dall'avv. Giulia Zambelloni e per ogni ulteriore ed esaustiva informazione **non già contenuta nel presente avviso** 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 telefonicamente, oppure consultando il sito internet www.astalegale.net.

13) REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Fatte salve eventuali modifiche legislative (la cui conoscenza è comunque sempre a carico dell'aggiudicatario/assegnatario) ad oggi l'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 e successive modificazione ed integrazioni; a tal fine dovrà depositare dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire delle suddette agevolazioni, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, Legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

**** ** ****

14) CUSTODE GIUDIZIARIO

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona IVG di Cremona, con sede in 26100 - Cremona (CR), Via delle Industrie n. 20 (tel 0372-20200-800347 fax 0372-458077 e.mail: visite@ivgcremona.it) è stato nominato custode giudiziario dei cespiti pignorati e potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità di vendita dell'immobile e delle caratteristiche dello stesso, fornendo la relativa documentazione, nonchè far visionare, ex art. 560 c.p.c, i beni in vendita ad eventuali soggetti interessati a presentare offerte di acquisto.

Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c. (<https://pvp.giustizia.it/pvp>).

15) GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA

Visto il d.m. del 26/2/2015 n.32,

il Professionista Delegato alla vendita deve scegliere un Gestore della vendita telematica tra quei soggetti in possesso di tutti requisiti richiesti dagli artt. 9 ss del citato D.M. 32/2015. In ossequio a ciò, il Delegato ha ritenuto di avvalersi, per l'espletamento della vendita telematica, della piattaforma "FALLCOASTE", gestita dalla società "Zucchetti" Software Giuridico srl

16) MODALITA' DELLA PUBBLICITA'

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

- 1) pubblicazione nei siti internet www.tribunale.cremona.giustizia.it – www.astalegale.net – www.asteimmobili.it – www.portaleaste.com - www.publicomonline.it gestiti dalla società Astalegale net, almeno 45 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 – PVP - almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte o, comunque, in tempo utile per la successiva tempestiva pubblicazione sui siti internet specializzati;
- 4) pubblicazione nei siti web www.immobiliare.it e www.idealista.it.

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.

La partecipazione alla vendita, inoltre, implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati ed integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Cremona lì, 30.9.2024

Il professionista delegato
avv. Giulia Zambelloni

