

**Avv. Gaia Scorsetti**  
Via Cesare Battisti n. 11  
26013 Crema (CR)  
Tel 0373.1970336 Fax 0373.380448  
Email [gaia.scorsetti@studioscorsetti.it](mailto:gaia.scorsetti@studioscorsetti.it)  
PEC [scorsetti.gaia@crema.pecavvocati.it](mailto:scorsetti.gaia@crema.pecavvocati.it)

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

**(Giudice dell'Esecuzione GOT avv. LUCIA VALLA)**

Nel processo di esecuzione immobiliare iscritto al n. **61/2020** del Ruolo delle Esecuzioni, promosso

da:

**BCC NPLS 2018-2 S.R.L.**, con sede legale in Conegliano (TV), Via Vittorio Alfieri n. 1, Codice

Fiscale 04970410264, e per essa la mandataria **doValue S.p.A.** (già denominata doBank S.p.A.)

Codice Fiscale 00390840239, P. Iva 02659940239, in persona della Dr.ssa Simonetta Setti,

rappresentata e difesa dall'avv. Raffaele Gagliardi (Codice Fiscale GGL RFL 66E22 D150I) del

Foro di Cremona (PEC [avvraffaelegagliardi@cnfpec.it](mailto:avvraffaelegagliardi@cnfpec.it)), cui è subentrata **GUBER BANCA S.P.A.**

in persona del Procuratore dott. Rocco Del Paradiso, munito dei necessari poteri in forza di Procura

speciale per atto Notaio Enrico Lera del 24.03.2023 n. Rep. 55.007, n. Racc. 18.123, con sede

legale in Brescia, Via Corfù n. 102, Codice Fiscale e Partita Iva 03140600176, iscritta all'Albo delle

Banche di cui all'art. 13 del Testo Unico Bancario (TUB) al numero 8074, rappresentata e difesa,

giusta procura alle liti allegata alla comparsa di costituzione per cessione del credito datata

31.05.2023 e depositata nel fascicolo telematico il 05.06.2023, dall'avv. Maurizio Miceli Sopo

(Codice Fiscale MCL MRZ 78A20 B602P) del Foro di Brescia (PEC

[maurizio.miceli\\_sopo@brescia.pecavvocati.it](mailto:maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it)), disgiuntamente e congiuntamente all'avv. Federico

Tresoldi (Codice Fiscale TRS FRC 60P06 D150W) del Foro di Cremona (PEC

[avvfedericotresoldi@cnfpec.it](mailto:avvfedericotresoldi@cnfpec.it)) ed elettivamente domiciliata presso lo studio di quest'ultimo in

Cremona, Galleria del Corso n. 3

- *creditrice procedente* -

## **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

### **TELEMATICA SINCRONA MISTA**

#### **IV° Esperimento**

L'avv. Gaia Scorsetti, con studio in Crema, Via Cesare Battisti II n. 11, delegato – ai sensi dell'art. 591 *bis* cod. proc. civ. – alle operazioni di vendita del bene immobile pignorato, con ordinanze pronunciate il 14 ottobre 2022 (comunicata il 17 ottobre 2022) - il 31 maggio 2024 (comunicata il 14 giugno 2024) rese dal Giudice dell'Esecuzione, in ottemperanza all'invito di procedere alle attività di vendita, precisa che il creditore procedente, in data 21 ottobre 2022, ha versato al delegato il fondo spese di euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero) portato da assegno circolare non trasferibile n. 2300610319-07 del 14 ottobre 2022 tratto su Crédit Agricole Italia S.p.A.,

#### **A V V I S A**

che il giorno **17 GENNAIO 2025 alle ore 11.00**, presso il proprio studio in Crema (CR), Via Cesare Battisti n. 11, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del bene immobile pignorato in calce descritto e stabilisce in appresso modalità e condizioni:

- 1) La vendita avrà luogo in un unico lotto.
- 2) Il prezzo base è **euro 53.071,88** (cinquantatremilasettantuno virgola ottantotto) con rilancio minimo di **euro 2.000,00** (duemila virgola zero zero).

Il prezzo offerto potrà essere inferiore fino a un quarto (25%) del prezzo base.

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

##### **3.1.- Operazioni preliminari per gli offerenti con modalità telematiche:**

- 3.1.1.- l'accesso internet al Portale delle Vendite Pubbliche – PVP (<http://pvp.giustizia.it/pvp>);
- 3.1.2.- la presa visione delle “*modalità di esecuzione dei servizi*” di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015 pubblicate nello stesso portale;
- 3.1.3.- la lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015 reperibile sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);

3.1.4.- la lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile anche sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche (sezione FAQ).

L'offerente è unico 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 delegato e/ dal gestore della vendita telematica all'indirizzo di posta elettronica comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica dal Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **4) MODALITÀ 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 telematica**.

**4.1.- Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:** le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate entro e non oltre le ore 13,00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame per la vendita senza incanto, previo appuntamento telefonico. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Le buste devono essere depositate presso lo studio del professionista delegato che le riceverà. Sulla busta saranno annotati, a cura del professionista e/o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente procede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

**4.2.- Presentazione dell'offerta con modalità telematica:** al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 cod. proc. civ., 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 cod. proc. civ..

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.

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 il loro esame e per la vendita senza incanto. 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. Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Per evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una "busta" digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata mediante la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" avente i requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n) del D.M. 32/2015, oppure, se sottoscritta con firma digitale, mediante casella di "posta elettronica certificata", seguendo le indicazioni riportate sul citato portale. Ulteriori informazioni sulle modalità di trasmissione dell'offerta sono reperibili agli artt. 13 e 14 del D.M. 32/2015.

Il presentatore dell'offerta deve completare tutte le informazioni richieste nel modulo Offerta Telematica, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al gestore della vendita all'indirizzo gara [immobiliare@astalegale.net](mailto:immobiliare@astalegale.net) oppure contattare il call center al numero 848 780 013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**4.3.- Contenuto dell'offerta cartacea:** la dichiarazione di offerta – redatta in carta da bollo e in regola con l'imposta di bollo (euro 16,00) dovrà essere sottoscritta dall'offerente e con menzione delle generalità e codice fiscale (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente), dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al (10%) del prezzo offerto. Nella dichiarazione di offerta, si dovrà altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta visura camerale della società che intenda partecipare all'asta, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

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.

**4.4.- Contenuto dell'offerta telematica:** l'offerta, redatta con modalità telematica e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, pari ad euro 16,00), dovrà contenere le generalità dell'offerente, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente) dovrà indicare – a pena di inefficacia dell'offerta medesima – il prezzo, che potrà essere inferiore sino a un quarto (25%) rispetto al prezzo base, nonché la cauzione pari almeno al (10%) del prezzo offerto, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il suo versamento e il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione, 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 regolamento. Nella dichiarazione di offerta, si dovrà altresì dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Cremona (in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria), lo stato civile e nel caso sia coniugato in regime patrimoniale di comunione legale, le generalità e il codice fiscale del coniuge, nonché indicare se si trovi nelle condizioni stabilite dalla legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotta visura camerale della società che intenda partecipare all'asta, aggiornata al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, dalla quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente, con ulteriore previsione dell'onere per l'aggiudicatario di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione.

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.

**4.5.- Allegati all'offerta cartacea e modalità di versamento della cauzione:** l'offerente dovrà – contestualmente alla presentazione della dichiarazione - prestare cauzione nella misura di almeno un decimo del prezzo proposto (10%) a mezzo 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 RGE 61/2020**”, che sarà trattenuta a titolo di sanzione in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ, secondo comma. Detto assegno o vaglia dovrà essere inserito nella busta contenente la dichiarazione d'offerta, unitamente a copia del documento di identità in corso di validità e codice fiscale dell'offerente.

**4.6.- Allegati all'offerta telematica e modalità di versamento della cauzione:** contestualmente alla presentazione della dichiarazione – si dovranno allegare con le modalità informatiche (*file*) copia del documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente/presentatore; l'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; l'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 sanzione in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'art. 587 cod. proc. civ, secondo comma; il versamento della cauzione dovrà essere effettuato a mezzo bonifico bancario sul conto

corrente intestato a “**TRIBUNALE DI CREMONA RGE 61/2020**” presso la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. con IBAN IT84E0604556840000005005556, indicando come causale “VERSAMENTO CAUZIONE”, al fine di consentire l’accredito della cauzione nel termine utile, si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione dell’offerta (il mancato accredito del bonifico bancario sul conto indicato entro e non oltre il momento dell’apertura della busta, è causa di invalidità e inefficacia dell’offerta).

Salvo quanto previsto dall’art. 571 cod. proc. civ., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile, salvo che il Giudice ordini l’incanto o siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. Per gli offerenti con modalità telematica, una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l’offerta d’asta.

**4.7.- 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, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto gestore, a mezzo SMS, al recapito di cellulare indicato nella predetta offerta telematica.

#### **5.- SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA 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 il professionista delegato.

Pertanto:

- coloro che hanno presentato l’offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell’ora indicati nel presente avviso innanzi il 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 [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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, 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 secondo comma dell'art. 571 cod. proc. civ..

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara telematica con modalità sincrona mista sulla base dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, se le loro offerte sono state ritenute valide ed efficaci:

- gli offerenti che hanno presentato offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

Detta gara avrà inizio al termine delle operazioni di verifica dell'efficacia delle offerte d'acquisto e dopo che il professionista delegato avrà provveduto all'inserimento nel portale del Gestore della vendita telematica dei dati contenuti nelle offerte presentate in modalità cartacea, fatte salve eventuali controindicazioni che verranno immediatamente comunicate dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due minuti** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore ad **euro 2.000,00** (duemila virgola zero zero). La gara 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 del 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 terzo comma dell'art. 20 del D.M. 32/2015. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore o primo offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita.

**5.1.- Restituzione della cauzione agli offerenti non divenuti aggiudicatari:** a colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile o assegno Banco Posta vidimato o vaglia postale circolare, allegato all'offerta. A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita nel termine massimo di 7 (sette) giorni dalla conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico bancario sul codice IBAN del conto sul quale essa era stata addebitata, al netto degli oneri bancari di bonifico.

**5.2.- Termine per il versamento del saldo del prezzo:** il termine per il versamento del saldo del prezzo e delle spese è pari a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione. Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 (centoventi) giorni, il versamento del saldo prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine. Nell'offerta può essere indicato un termine di pagamento inferiore a 120 (centoventi) giorni che potrà essere considerato ai fini dell'individuazione della migliore offerta, a parità di prezzo proposto. 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 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 (art. 587 cod. proc. civ.); la somma così dovuta a titolo di risarcimento di danno da parte dell'aggiudicatario va a comporre la somma da distribuire (art. 509 cod. proc. civ.). Il creditore in favore del quale è disposto il pagamento può chiedere al Giudice l'emissione del decreto di condanna (art. 177 disp. att. cod. proc. civ.).

Entro 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà versare, presso il professionista delegato, il prezzo di acquisto – dedotta la cauzione – nonché le spese *infra* meglio specificate (che verranno indicate sulla scorta della tipologia di acquisto entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione dal professionista delegato), mediante 2 (due) distinti assegni circolari non trasferibili, ovvero bonifici, intestati a **"TRIBUNALE DI CREMONA RGE 61/2020"**.

Nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento delle spese e degli oneri fiscali/tributari conseguenti all'acquisto del bene. Si evidenzia che l'art. 2, 7° comma, del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e solo successivamente al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione, nonché il risarcimento di cui al 2° comma dell'art. 587 cod. proc. civ..

**6)** Gli immobili vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con tutti gli inerenti diritti, usi, servitù attive e passive, ragioni e azioni, accessioni, pertinenze, nulla escluso o eccettuato.

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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 evidenzia che al momento del rilascio dell'ultimo C.D.U. (Prot. n. 5163 del 18.06.2024) era in corso la variante generale del P.G.T. del Comune di Chieve, e che per l'area di cui al presente avviso l'Amministrazione potrebbe optare di disciplinare in modo differente, da quanto previsto nell'art. 33 delle N.T.A. vigenti, l'ambito in questione; si evidenzia altresì che su tale area il Comune di Chieve nell'anno 2006 aveva adottato e approvato il Piano di Lottizzazione "PL1", oggetto di successiva Convenzione Edilizia nell'anno 2007, di validità quinquennale: si rinvia sul punto alla perizia depositata e al C.D.U. allegato.

**7)** L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40 sesto comma della l. 28 febbraio 1985 n. 47.

**8)** L'aggiudicatario potrà altresì, previa autorizzazione del delegato, concordare con il creditore pignoratorio o ipotecario l'assunzione del debito con le garanzie ad esso inerenti siccome previsto dall'art. 508 cod. proc. civ..

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### **Lotto unico**

**Nel Comune di Chieve (CR), terreno edificabile di 2.860,00 mq, di forma regolare, sito a ridosso della zona residenziale, con tracce di una lottizzazione di fatto non realizzata e attualmente lasciato a prato incolto.**

Il tutto censito nel Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- foglio 1, mappale 1010, categoria prato irriguo, classe 3, cons. 2.860,00 mq, reddito dominicale euro 15,15, reddito agrario euro 19,94.

### Confini:

Da Nord: mapp. 1011, mapp. 1184, strada campestre con al di là i mapp. 1140 e 1136, mapp. 120 e mapp. 18.

L'accesso è dalla Strada Provinciale 17, attraverso strada campestre.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti, accessori e pertinenze dell'immobile in oggetto, individuati dai titoli di provenienza.

Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale e nell'atto di provenienza.

L'unità immobiliare risulta libera da persone e cose ed attualmente lasciata a prato incolto.

Si avverte l'aggiudicatario che l'istanza - di cui al comma 6 dell'art. 18 quater L. 8 del 28.2.2020, che ha modificato l'art. 560 cod. proc. civ. - volta a chiedere la liberazione da parte del custode senza le formalità di cui agli artt. 605 e ss cod. proc. civ., dovrà essere formulata entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.

\* \* \*

## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

L'Ufficio Tecnico del Comune di Chieve (CR) ha reso in data 18 giugno 2024 il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) a Prot. n. 5163, che attesta: "1. *che l'area censita in Catasto di*

questo Comune al Foglio 1 mappale 1010, della superficie catastale di Ha. 00.28.60, è compresa in “AMBITO DI PIANIFICAZIONE RESIDENZIALE.”

*Gli interventi edificatori sull'area sopra indicata, sono disciplinati dagli art. 33 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente”.*

Dichiara altresì il Comune di Chieve: “Al momento del rilascio del presente C.D.U. è in corso la variante generale del P.G.T. e che per l'area in oggetto l'Amministrazione potrebbe optare di disciplinare in modo differente, da quanto previsto nell'art. 33 delle N.T.A. vigenti, l'ambito in questione”.

Con comunicazione del 23.10.2024 l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieve, in esito a specifica richiesta, ha dichiarato ulteriormente che: “il CDU rilasciato in data 18/06/2024 a protocollo comunale n. 5163 ha validità di un anno dalla data di rilascio. Dichiara che dal momento del rilascio del CDU sopracitato a data odierna, in detto arco temporale, non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici e che quindi si può ritenere ancora valido”.

\* \* \*

#### **ATTO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita del 15.03.2007 a ministero Notaio Andrea Confalonieri di Pandino, Repertorio n. 11793 – Raccolta n. 4862, registrato a Crema il 15.03.2007 al n. 1197 Serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Lodi il 17.03.2007 con Reg. Gen. 6925, Reg. Part. 3422.

\* \* \*

#### **CUSTODE GIUDIZIARIO**

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE E ALL'ASTA S.r.l.,- via Vittorio Veneto n. 4 - Ripalta Cremasca  
- T. 0373.80250 - F. 0373.82039 - E. [ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com](mailto:ivgcremaimmobili@astagiudiziaria.com) - a cui gli interessati dovranno rivolgersi per esaminare i beni di vendita e chiedere maggiori informazioni.

\* \* \*

Oltre alle forme di pubblicità prescritte dalla legge, questo avviso dovrà essere pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero; sui 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 (ex Asteimmobili Servizi Online Spa); e per estratto sul **“Newspaper aste – Tribunale di Cremona”** in versione cartacea a digitale.

Tutte le attività che dovrebbero – a mente dell’art. 571 cod. proc. civ. – tenersi innanzi al Giudice dell’Esecuzione presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Cremona, si terranno presso lo studio del professionista delegato, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

La presentazione dell’offerta implica la conoscenza integrale e l’accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, negli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso di vendita.

Crema-Cremona, 24 ottobre 2024

**(avv. Gaia Scorsetti)**