

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

***Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari***

**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 153/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione:** GOP AVV. CLAUDIA CALUBINI

**Promossa da:** *omissis*

**Contro:** *omissis*

**Lotti in vendita:** LOTTO UNICO – abitazione PT e 1° con area esterna e magazzino sita in Comune di Persico Dosimo (CR)

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

***I^ Esperimento di Vendita***

Il sottoscritto Professionista delegato **dott. Ivano Pastori** con studio in Cremona (CR) in Via Luigi Miradori n. 8, nominato con ordinanza del 19/04/2024, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., nella procedura esecutiva di cui in epigrafe,

**AVVISA**

che il giorno **21/01/2025 alle ore 15.30** si procederà alla **vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, ai sensi dell'art. 22 del D.M. Giustizia n. 32/2015, del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia depositata nel fascicolo informatico, che viene venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le seguenti modalità:

- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità cartacea (analogica) dovranno presentarsi innanzi al Professionista Delegato **presso lo studio del medesimo sito in Cremona (CR) in Via Luigi Miradori n. 8;**
- gli offerenti che avranno depositato l'offerta con modalità telematica, ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 del D.M. n. 32/2015, e secondo quanto indicato nel manuale utente presente sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia, dovranno collegarsi al portale internet del Gestore della vendita telematica **<http://ivgcremona.fallcoaste.it>** accedendo tramite credenziali rilasciate dal medesimo Gestore e secondo le modalità indicate nel Manuale Utente pubblicato sul portale del Gestore;

**FISSA**

il termine agli interessati all'acquisto sino al giorno **20/01/2025 alle ore 13.00** per il deposito delle offerte, cartacee ovvero telematiche, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e degli artt. 12 e ss. del D.M. Giustizia n. 32/2015.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

### **Piena proprietà della quota 1/1**

L'edificio oggetto della procedura è di fine '800 inizi '900 ma probabilmente di impianto più antico, ed è stato interessato da diversi interventi di modifica fino all'assetto attuale. Comprende una unità immobiliare al piano terra e una al piano primo con terrazza e balcone di servizio; in un corpo di fabbrica derivante da un ampliamento, si trovano i locali ad uso magazzino ora non più utilizzati. Completa il compendio una area a verde che circonda parzialmente l'edificio, mentre la facciata principale è prospiciente la via Gramsci. Attualmente solo l'appartamento al piano primo è in uso. Si precisa che in origine le due unità costituivano un unico appartamento, come si evince anche dalle schede catastali presenti agli atti della procedura, ma di fatto, attualmente si configurano come due unità distinte anche se l'impianto elettrico, la fornitura del gas e l'impianto idrico, termico e termosanitario sono unici per entrambi i piani e le forniture di acqua, luce e gas sono contabilizzati da un unico contatore; soltanto il magazzino al PT ha l'impianto elettrico separato dal resto della casa, mentre il termosifone presente è collegato alla caldaia che serve la parte residenziale. La struttura è in muratura, i solai in legno rinforzati da rete elettrosaldata, le pareti perimetrali al piano primo insieme al controsoffitto del solaio che separa l'appartamento dalla copertura a tetto, sono stati dotati di cappotto interno come isolamento termico. L'ingresso all'edificio avviene direttamente dalla via Gramsci attraverso un portoncino pedonale in vetro e alluminio che immette in un ingresso dal quale, da un lato, parte la scala interna che porta al P1° e, sul fondo, si trova l'accesso al corridoio di distribuzione dei locali del PT. L'accesso ai locali ad uso magazzino può avvenire dal corridoio di distribuzione del PT oppure dal carraio presente sulla via Gramsci. Composizione e finiture P1°: l'appartamento è stato ristrutturato abbastanza di recente ed è in buono stato di manutenzione è composto da soggiorno/ingresso, due camere da letto (matrimoniale e singola), un bagno, il tutto disimpegnato da un corridoio che, infine, porta a una cucina abitabile con balcone di servizio ed ampia terrazza parzialmente coperta nella zona antistante la porta finestra della cucina; i pavimenti sono tutti in gres porcellanato e le pareti sono intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in legno con vetrocamera, serramenti interni in legno e portoncino blindato che dà accesso alla scala interna; riscaldamento a gas naturale con caldaia autonoma (che serve anche il PT) e corpi scaldanti a radiatore integrati da due termoconvettori; è presente aria condizionata. Il bagno, con finestra, ha pavimento e rivestimento in ceramica monocottura ed è dotato di vasca da bagno. La terrazza e il balcone di servizio sono pavimentati in cemento o klinker e hanno un muretto come parapetto. Come sistemi oscuranti sono presenti tapparelle in pvc. Composizione e finiture PT: come prima descritto, è presente di fatto un'unità immobiliare per destinazione d'uso indipendente anche se gli impianti non sono separati dal piano primo; l'appartamento risulta quindi composto da cucina, soggiorno, camera da letto e un bagno (senza finestra), il tutto disimpegnato da un corridoio cui si accede dall'atrio d'ingresso della via Gramsci attraverso una porta (non blindata). Lo stato di manutenzione è scarso, poiché risulta non utilizzato da tempo, vi sono tracce di umidità di risalita sulle murature e vi sono parti di impianto idrico lasciate a vista a seguito di interventi manutentivi. Le pavimentazioni e i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico, i muri sono intonacati e tinteggiati ma non in buono stato manutentivo, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con tapparelle in pvc oscuranti. Il riscaldamento è fornito dalla stessa caldaia al servizio del piano primo attraverso radiatori. Al piano terra, come corpo adiacente ed anche direttamente collegato all'unità a uso residenziale, si trova il magazzino che era adibito a stoccaggio di carni per uso alimentare; infatti, all'interno è presente una cella frigorifera in prefabbricato installata dalla società che gestiva l'attività di stoccaggio carni e di sua proprietà. All'interno del corpo di fabbrica adibito a magazzino è presente un piccolo bagno di servizio con disimpegno; la zona ufficio è divisa da pareti rimovibili in vetro e struttura in alluminio. La struttura è in muratura intonacata e tinteggiata, le pavimentazioni sono in piastrelle gres porcellanato. L'accesso al magazzino può avvenire anche dal carraio di via Gramsci n. 12 che dà accesso anche all'area a verde di pertinenza del compendio; il magazzino, infatti ha accesso sull'area scoperta attraverso un portone scorrevole in ferro, su una parte di area pavimentata in battuto di cemento. Il magazzino è autonomo rispetto alla parte residenziale dell'edificio solo per quanto

riguarda l'impianto elettrico che infatti è dotato di proprio contatore, mentre gli altri impianti sono in comune. Si precisa che l'area cortilizia a verde è identificata da due mappali il 54 e il 166 che non è oggetto della procedura, pur essendo intestato all'esecutato, ma non è attualmente separato da alcuna recinzione dalla restante area identificata al mapp. 54.

#### RIFERIMENTI EDILIZI E URBANISTICI

Di seguito si riporta quanto estratto dalla perizia agli atti della procedura, che qui si intende integralmente richiamata e riportata:

- C.E. n. 520/82 del 08/04/1982 ampliamento casa e magazzino
- C.E. n. 23/89 del 19/04/1989 realizzazione ufficio con servizio e cella frigorifera
- C.E. prot. 196932 del 09/10/2003 posa cancello e fognatura acque bianche
- D.I.A. del 08/09/2010 prot. 5641 rimozione amianto e rifacimento copertura

Il compendio risulta NON CONFORME agli atti edilizi, in quanto sono state fatte modifiche interne senza titolo autorizzativo, che comunque non incidono sulla consistenza del bene

Le opere interne eseguite senza titolo autorizzativo risultano sanabili tramite nuova pratica di P.d.C. in sanatoria e il versamento di sanzione pecuniaria, diritti di segreteria, spese tecniche (redazione presentazione pratica di sanatoria da tecnico abilitato), per un totale stimato di € 3.000,00 che sono stati portati in detrazione dal valore dell'immobile.

Per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli eventuali abusi edilizi e costi di sanatoria o altro si rinvia alla perizia dell'esperto. Il compendio è stato pignorato con Atto di Pignoramento trascritto a Cremona il 05/09/2022 R.P. 5866 RG 8347 e per il quale è stato nominato custode l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, via Delle Industrie, 20, tel. 0372/20200, E-mail: info@ivgcremona.it.

**La vendita avrà luogo in Unico Lotto così identificato ed alle seguenti condizioni:**

#### **LOTTO UNICO – ABITAZIONE PT E 1° CON AREA ESTERNA E MAGAZZINO SITA IN COMUNE DI PERSICO**

##### **DOSIMO (CR)**

Il compendio, come descritto in perizia, è attualmente censito con la seguente consistenza:

IDENTIFICATIVI CATASTALI COMPLETI Comune di Persico Dosimo via Gramsci 10 e 12 (civici rilevati sul posto non riportati in visura) – Fg. 8 – mapp. 52 – sub. 5 - 51 sub. 1 - mapp. 53 - Cat. A/2 – Cl. 3 - vani 9,5 – supf. catastale 262 mq - rendita € 515,17 - PT - P1° via Gramsci n. 14 - Fg. 8 – mapp. 51 – sub. 2 – Cat. C/2- Cl. 5 – Consistenza 110 mq – Supf. catastale mq 130 - rendita € 352,22

**Prezzo base d'asta: Euro 156.750,00 oltre oneri di legge**

**Offerta minima di partecipazione Euro 117.562,50** ai sensi dell'art. 571, II° comma, c.p.c., non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato a pena di inefficacia ed esclusione.

**Rilancio minimo Euro 3.000,00**, in caso di presentazione di più istanze di partecipazione, cartacee ovvero telematiche.

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

### **DISPOSIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

- a) Possono presentare un'offerta di partecipazione per l'acquisto degli immobili pignorati, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., tutti tranne il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale (procura speciale notarile con atto pubblico ad un Avvocato) anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma. I procuratori legali possono fare offerte per persone da nominare. Il procuratore legale, che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni dall'incanto il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.
- b) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).
- c) Relativamente alla situazione 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, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e D. Lgs. 30 settembre 2003 n.269 e successive modifiche ed integrazioni.
- d) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e 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.
- e) 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 – 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. E' esclusa ogni garanzia, allegazione e consegna di documentazione di cui al D.M. Sviluppo Economico n. 37/2008.
- f) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni e da trascrizioni pregiudizievoli;
- g) 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 articoli 605 ss. C.p.c., dovrà essere formulata, anche informalmente, entro e non oltre il versamento del saldo prezzo.
- h) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria nei termini di legge.
- i) Laddove necessario e possibile, l'immobile è dotato dell'attestato di certificazione energetica, come meglio precisato in perizia.
- j) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

**Ed ancora, ulteriori avvertimenti e informazioni:**

- Si avverte che i potenziali acquirenti possono fare offerte inferiori sino ad un quarto del prezzo d'ordinanza.
- Si specifica che l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585, quarto comma, c.p.c., entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 D.L. n. 231/2007 (c.d. antiriciclaggio) con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, e con avvertimento che la mancata consegna della suddetta dichiarazione entro il termine sopra indicato, comporterà la revoca dell'aggiudicazione.
- Si evidenzia che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 560 c.p.c. come da ultimo novellato, l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode in tempo utile; nel caso disciplinato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., l'esonero dall'attuazione dell'ordine di liberazione dovrà essere fatto pervenire dall'aggiudicatario al Professionista Delegato a mezzo mail o PEC entro il termine previsto per il versamento del saldo prezzo.

**Inoltre si evidenzia quanto segue:**

- Il termine per il deposito sia telematico che analogico delle domande di partecipazione è entro le ore le 13,00 del giorno precedente a quello dell'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.
- Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.
- Per le offerte analogiche la cauzione dovrà essere presentata mediante assegno circolare o vaglia postale non trasferibile intestato alla procedura esecutiva.
- Per le offerte telematiche, la cauzione dovrà essere presentata mediante bonifico bancario (con causale "versamento cauzione") eseguito sul conto corrente intestato alla procedura ed allegato all'offerta, unitamente alla fotocopia di un documento di identità non scaduto, in tempo utile affinché la stessa risulti accreditata al momento dell'apertura delle buste.
- Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.
- Le offerte e lo svolgimento delle aste è stabilito con modalità sincrona mista. Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito dal decreto ministeriale del 26/2/2015 n. 32 artt. 12 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.
- Le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista saranno aperte ed esaminate unitamente a quelle analogiche esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal delegato ed alla presenza degli offerenti on line e di quelli comparsi personalmente o per delega avanti il delegato alla vendita.
- Saranno dichiarate inammissibili: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite e/o laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione.
- Qualora siano presentate più offerte criptate e analogiche, il 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 delegato deve tenere conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme e dei modi e dei tempi del pagamento, nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

- Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato da questo giudice, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire 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.

- Dopo la vendita sincrona mista, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente ovvero restituiti, previa ricevuta, gli assegni circolari a coloro che non siano aggiudicatari.

- 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 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 precedente ed i creditori intervenuti abbiano espressamente rinunciato all'espropriazione con atto scritto previamente depositato in cancelleria.

- Il termine di pagamento del saldo prezzo, ivi compresi gli eventuali ulteriori oneri, non deve essere superiore al termine perentorio di 120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione dell'immobile (termine non soggetto a sospensione feriale). L'offerente può indicare un termine più breve, circostanza che potrà essere valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

- Il saldo prezzo dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva, i cui estremi verranno tempestivamente comunicati dal Professionista Delegato all'aggiudicatario.

- Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, 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 c.p.c.).

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

- 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. c.p.c..

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

**DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI SENZA INCANTO CON MODALITÀ  
TELEMATICA SINCRONA MISTA**

**OPERAZIONI PRELIMINARI PER GLI OFFERENTI CON MODALITÀ TELEMATICHE**

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

1. accesso internet al Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), istituito dall'art. 13, comma 1, lett. B), n.1 del D.L. 27 giugno 2015, n.83 convertito con modificazioni dalla L. 6 agosto 2015, n. 132;
2. lettura del D.M. Giustizia n. 32 del 26/02/2015 reperibile altresì, oltre che sul Portale sopra indicato, sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero e sul sito [www.normattiva.it](http://www.normattiva.it);
3. lettura del Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica reperibile sul predetto Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero.
4. presa visione del Manuale delle "modalità operativo dei servizi", di cui all'art. 10 del D.M. Giustizia n. 32/2015, pubblicata sul portale del Gestore delle vendite telematiche;

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 all'interno del Portale del Gestore della Vendita Telematica. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Professionista De legato e/o dal Gestore della vendita telematica all'indirizzo e-mail comunicato in fase di compilazione dell'offerta telematica sul Portale delle Vendite Pubbliche.

#### **MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA**

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

- **in formato cartaceo (analogico), oppure**
- **con modalità telematiche.**

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

Le offerte di acquisto, a pena d'inefficacia, andranno presentate nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi sabato e festivi) **entro le ore 13.00 del giorno non festivo antecedente la vendita senza incanto, previo appuntamento** Presentazione dell'offerta in formato cartaceo: Le offerte di acquisto, a pena d'inefficacia, andranno presentate nei giorni da lunedì a venerdì (esclusi sabato e festivi) entro le ore 13.00 del giorno non festivo antecedente la vendita senza incanto, previo appuntamento al numero 0372 1920078, presso lo Studio del professionista delegato dott. Ivano Pastori, sito in Cremona, Via Luigi Miradori n. 8, in busta chiusa, sulla quale dovranno essere indicati, a cura del soggetto che la deposita, soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito.

Il modulo prestampato per l'offerta d'acquisto è disponibile presso la Cancelleria, sul sito del Tribunale di Cremona e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie.

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

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 (procura speciale notarile con atto pubblico ad un Avvocato) dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c. Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificata diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate e come da istruzioni riportate nel Portale delle Vendite Pubbliche e nel “Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica”, entro le ore 13.00 del giorno antecedente la data fissata per il loro esame e per la vendita senza incanto (cioè del giorno antecedente la data di vendita riportata sull’avviso), inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L’offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l’offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4 e dell’art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l’offerta (questa modalità di trasmissione dell’offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all’art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non sono ammesse e non saranno accettate le offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Le operazioni di inserimento nel portale della documentazione richiesta restano ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami, se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno completate entro il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta. Per evitare che non sia completata l’operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il Portale consentirà la generazione di una “busta” digitale contenente l’offerta che dovrà essere inviata mediante la casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica” avente i requisiti di cui all’articolo 12, comma 1, lettera n) del D.M. n. 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. n. 32/2015.

\* \* \* \* \*

#### **CONTENUTO DELL’OFFERTA CARTACEA**

- a) le complete generalità dell’offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza), il codice fiscale e/o eventuale Partita IVA, lo stato civile e un recapito telefonico, specificando se l’offerente si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l’acquisto della prima casa; nell’ipotesi di persona coniugata dovrà essere indicato il regime patrimoniale della famiglia e, se coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati anagrafici 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 prevista dall’Art. 179 c.c., qualora ne sussistano i presupposti); in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o ente, dovranno essere indicati i dati della società (denominazione, sede, codice fiscale e P.IVA) e dovrà essere prodotta, all’udienza, certificato/visura camerale (aggiornato



al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; in caso di offerta presentata in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta dai genitori o dal tutore e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra indicato, a pena di inefficacia ed esclusione, ai sensi dell'art. 571, 2° comma, c.p.c., così come modificato dall'art. 13 del Decreto-Legge 83/2015 convertito con modificazioni dalla Legge n. 132 del 2015;
- d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, espresso in giorno di calendario, che non dovrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione, ed il nominativo dell'Istituto Bancario convenzionato a cui eventualmente si rivolgerà per un mutuo;
- e) l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima dell'immobile, in ogni sua parte, nonché di qualsivoglia integrazione della stessa, dello stato dei beni, nonché del presente avviso di vendita e delle condizioni per partecipare all'asta;
- f) l'eventuale richiesta di agevolazione sull'acquisto della cd. "prima casa" e/o di ulteriori agevolazioni fiscali spettanti;
- g) l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquisire;
- h) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

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 del Tribunale. Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al Professionista Delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Salvo quanto previsto dall'Art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, e si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Professionista Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c.. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi alla data sopra indicata.

#### **ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

All'offerta presentata in busta chiusa (modalità cartacea) dovranno essere allegati:

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato/visura camerale (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui risultino i poteri di straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- assegno circolare non trasferibile, emesso da un Istituto di credito o da Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa), a pena di inefficacia, intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N 153/2022 RGE"** con causale: "Versamento cauzione - Lotto UNICO" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA TELEMATICA**

L'offerta, redatta con modalità telematiche mediante modulo online sul Portale delle Vendite Pubbliche e in regola con l'imposta di bollo (mediante il pagamento del bollo digitale, attualmente pari a € 16,00 - nota: l'offerta può essere presentata anche senza bollo, benché in tal caso s'incorre in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni), dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e partita IVA (se presente), domicilio, stato civile, recapito telefonico, eventuale indirizzo e-mail dell'offerente (non è possibile intestare l'immobile a soggetto diverso dall'offerente). NOTA: Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. per i casi ivi disciplinati). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori con allegata la preventiva autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è una società, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante munito dei necessari poteri (dovrà essere prodotto certificato/visura camerale (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui 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 essergli 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 di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al 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;
- j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione;
- k) le forme e modi del pagamento del prezzo e degli oneri accessori, pagamento che comunque dovrà avvenire entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- l) 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;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, del D.M. n. 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- o) di ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della migliore offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul Portale dei Servizi Telematici del Ministero 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](http://pst.giustizia.it).

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 del Tribunale.

Nel caso l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato italiano e non gli sia stato attribuito il codice fiscale in Italia, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un altro codice identificativo. In caso di aggiudicazione, l'offerente divenuto aggiudicatario dovrà tempestivamente richiedere il codice fiscale italiano e comunicarlo con urgenza al professionista delegato.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al prezzo sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata e/o, laddove prevista, il mancato deposito della fideiussione. 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. Ai fini della presentazione dell'offerta telematica, non è possibile utilizzare caselle di posta elettronica certificate diverse da quelle di cui l'offerente sia effettivamente titolare.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rimanda al Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica presente sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul Portale dei Servizi Telematici del

Ministero. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) oppure contattare il numero 0444 346211.

#### ALLEGATI ALL'OFFERTA TELEMATICA E MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

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

- fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale dell'offerente; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere allegati anche la fotocopia del documento di identità non scaduto e del codice fiscale del coniuge; se l'offerente partecipa per conto di una società o ente dovrà essere allegata anche visura camerale o la copia del certificato/visura camerale (aggiornato al massimo ad un mese prima del deposito dell'offerta, con onere di comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione) da cui risultino i poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione di chi ha sottoscritto l'offerta e, se necessita, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare da cui risulti l'attribuzione di tali poteri; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la copia della prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- allegare la copia dei documenti necessari per gli altri casi di offerta previsti dalla normativa vigente;
- idonea documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) comprovante l'avvenuta costituzione della cauzione a garanzia dell'offerta, d'importo almeno pari al 10% per cento del prezzo offerto, che sarà trattenuta a titolo di multa in caso di successivo mancato pagamento del saldo prezzo e/o di rifiuto all'acquisto, fatto salvo quanto ulteriormente disposto dal II° comma dell'art. 587 c.p.c.; **il versamento della cauzione deve** essere effettuato con **bonifico bancario/postale** sul conto corrente della procedura presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN **IT63Z0569611400000005719X31** intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N 153/2022 RGE"** con causale: **"Versamento cauzione"**;

**NOTA:** al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, **si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** **ATTENZIONE:** Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro e non oltre il termine di presentazione dell'offerta, è causa di invalidità ed inefficacia dell'offerta. **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

### **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**

Salvo quanto previsto nell'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, 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. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia o non partecipi alla gara il giorno fissato per la vendita. La stessa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del professionista delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente, salvo quanto disposto dall'art. 572 c.p.c. Il soggetto indicato nell'offerta come futuro intestatario del bene è tenuto a presentarsi ovvero a collegarsi al portale, nella data sopra indicata.

### **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 (<http://ivgcremona.fallcoaste.it>). Un estratto di tale invito sarà altresì trasmesso dal predetto Gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nella predetta offerta telematica.

### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA.**

**Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista**, coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche collegandosi al Portale del Gestore della Vendita <http://ivgcremona.fallcoaste.it>, mentre coloro che avranno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato presso la sala d'asta dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona in Cremona Via delle Industrie n. 20.

Pertanto,

- coloro che hanno presentato l'offerta in formato cartaceo dovranno personalmente comparire nel luogo, nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso innanzi al Professionista Delegato;
- coloro che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche dovranno collegarsi telematicamente, mediante connessione internet e utilizzo delle credenziali di accesso, al Portale del Gestore della vendita telematica sopra indicato. Le credenziali personali di accesso all'area riservata del Portale del Gestore saranno comunicate dal medesimo Gestore almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 e la validità delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del II° comma dell'art. 571 c.p.c.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo come sopra indicato, si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; se il prezzo è inferiore rispetto al prezzo base sopra indicato in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia una seria possibilità di conseguire 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 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 l'offerta cartacea e che sono personalmente presenti;
- gli offerenti che hanno presentato l'offerta con modalità telematiche e che siano in connessione telematica con il portale del Gestore della vendita telematica.

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

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nell'avviso di vendita. 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 dei rilanci 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 III° comma dell'art. 20 del D.M. n.32/2015.

Se la gara non potrà avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente, ovvero, a parità di importo offerto, all'offerente migliore secondo quanto stabilito dall'art. 573 c.p.c. Anche in caso di pluralità di offerte, se risulta formulata da uno dei creditori istanza di assegnazione, il Giudice procederà all'assegnazione ove il prezzo massimo raggiunto (anche eventualmente all'esito della gara tra gli offerenti) sia inferiore al prezzo base.

Il bene verrà provvisoriamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. Qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata), ma inferiore al prezzo base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

### **RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE AGLI OFFERENTI NON DIVENUTI AGGIUDICATARI**

A colui che ha presentato offerta cartacea e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita, mediante consegna dell'assegno circolare non trasferibile (o vaglia postale equivalente) allegato all'offerta.

A colui che ha presentato offerta con modalità telematiche e che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà restituita tempestivamente dopo la conclusione delle operazioni di vendita, mediante bonifico sul codice IBAN del conto indicato nell'offerta telematica, al netto delle spese e degli oneri bancari di bonifico.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo di aggiudicazione e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, forfetariamente **quantificato, salvo conguaglio, nel 15% del prezzo** di aggiudicazione, dedotto l'importo per cauzione già versato, nel **termine perentorio di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva acceso presso la Banca Popolare di Sondrio IBAN **IT63Z056961140000005719X31** intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N 153/2022 RGE"**.

Nell'ipotesi in cui nell'offerta sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese di procedura e per le prededuzioni del creditore procedente ove diverso dal creditore fondiario, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia da compiere, il che risulterà dalle relazioni periodiche del custode in atti; così calcolate le somme dovute alla procedura esecutiva e, se del caso, al creditore procedente, provvederà quindi a comunicare all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata all'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata alla procedura esecutiva acceso presso Banca Popolare di Sondrio indicato nel presente avviso di vendita.

Nel termine di dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà depositare al Professionista Delegato alla vendita l'originale della quietanza comprovante il versamento, rilasciata dall'Istituto di Credito; tale quietanza sarà inserita dal Delegato nel fascicolo della procedura.

In caso di mancato versamento del saldo del prezzo entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, questa sarà revocata e verrà disposto l'incameramento della cauzione fermo il combinato disposto dell'art. 587, 2° comma, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.

L'aggiudicatario o l'assegnatario potrà essere 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.

L'aggiudicatario potrà versare il residuo del prezzo con denaro erogato a seguito di contratto di finanziamento con garanzia ipotecaria sul bene venduto, ex art. 585, comma 3 c.p.c.

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo bonifico bancario.

Si evidenzia che l'art. 2, comma 7, del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, pone a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del Professionista Delegato, relativo alla fase di trasferimento della proprietà e alle relative spese generali, oltre alle spese sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

### **SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA SU ISTANZA DELLE PARTI**

Ai sensi dell'art. 624-bis c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto.

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

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 modificazioni 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.

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di Legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste dall'art. 16 del D.L. n. 18/2016, così come convertito con modificazioni dalla Legge n. 49 del 8 aprile 2016, 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.

### **CUSTODIA**

Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, Via Delle Industrie, 20, tel. 0372/20200, E-mail: info@ivgcremona.it, sito internet: [www.astagiudiziarie.com](http://www.astagiudiziarie.com), al quale gli interessati potranno rivolgersi per poter prendere visione, gratuitamente, degli immobili.

Richiesta di sopralluogo: ai sensi e per gli effetti dell'ultimo comma dell'art. 560 c.p.c., **i soggetti interessati devono formulare la richiesta di esaminare i beni posti in vendita mediante il Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>)**.



**PUBBLICITA', INFORMAZIONI e ASSISTENZA**

Un estratto del presente avviso di vendita sarà reso pubblico, almeno 45 giorni prima della vendita senza incanto, per una sola volta, su "Newspaper Aste Tribunale di Cremona", mentre la versione integrale sarà disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia e, unitamente all'elaborato peritale ed alla ordinanza di delega, sui siti internet: [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it).

L'annuncio e la relativa documentazione sarà pubblicato anche sul portale del Gestore della vendita <http://ivgcremona.fallcoaste.it>.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail al Gestore della vendita all'indirizzo [help@fallco.it](mailto:help@fallco.it) oppure contattare il numero 0444 346211.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

Si intendono qui richiamate integralmente, seppur non trascritte, le disposizioni tutte di cui all'ordinanza di delega. La presentazione dell'offerta/domanda di partecipazione implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nella relazione peritale e nei suoi allegati, agli atti del fascicolo processuale, nonché nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni della legge privacy in vigore.

*Cremona, lì 22/10/2024*

*Il Professionista Delegato  
**dott. Ivano Pastori***