

## **TRIBUNALE DI CREMONA**

Esecuzione Immobiliare n. 188/2022 RGE

**promossa da FIRE S.P.A.**

Giudice dell'Esecuzione: **GOT Dott.ssa Claudia Calubini**

Delegato alla vendita: **Avv. Paola Rossi**

\* \* \* \* \*

### **AVVISO DI VENDITA**

**(secondo tentativo)**

La sottoscritta Avv. Paola Rossi con studio in Cremona, Via del Giordano n. 9, tel. e fax 0372/21595, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione di Cremona con ordinanza del 03/11/2023 e successivo provvedimento del 27-30/09/2024, 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 21/01/2025 ore 11.30 la vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista** del compendio pignorato in calce descritto, così come da perizia del Dott. Arch. Alex Lena cui ci si riporta integralmente.

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### **LOTTO UNICO PIENA PROPRIETA'**

Appartamento con Cantina e Autorimessa sito in Casalmaggiore (CR), Via XX Settembre n. 73.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte dell'edificio condominiale denominato

“Condominio Olimpia” e precisamente:

Appartamento di civile abitazione posto al primo piano mansardato, composto da ingresso-soggiorno, tre stanze da letto, cucina, bagno, due balconi, con annesso un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato ed una autorimessa posta al piano seminterrato. L'appartamento è da ristrutturare, gli impianti sono datati e non a norma.

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

### **REGOLARITA' URBANISTICA**

#### **AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI EDILIZIE**

La palazzina è stata costruita con le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza per Costruzione Edilizia prot. n. 8851 del 16.12.1972.
- Variante alla Licenza di Costruzione prot. n. 3654 del 26.05.
- Licenza di Abitabilità n. 446 del 19.10.1974.

E da quest'ultima non sono state eseguite opere che necessitano di provvedimenti autorizzativi.

#### **IRREGOLARITA' ED ABUSI**

L'Appartamento e l'autorimessa sono risultati conformi ai luoghi, al progetto approvato ed alla Planimetria Catastale; mentre la Cantina risulta conforme ai luoghi ed alla planimetria catastale, ma con lievi difformità al progetto approvato.

### **VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE**

Presso i locali sono presenti rifiuti di vario genere, oltre ad un'automobile es altri ingombranti.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA:**

L'immobile è dotato di attestato di prestazione energetica:

- Tecnico certificatore Lucarelli Gustavo
- Validità sino al 24/10/2033
- Codice Identificativo n. 1902100039923
- Registrato il 24/10/2023
- Classe energetica "G" con EP gl, nren 301,00 kWh/m2anno.

### **CONFINI:**

#### **Confini dell'appartamento:**

- a nord vuoto sull'ingresso condominiale alle rimesse;
- ad est vuoto su area condominiale;
- a sud vano scale condominiale indi per salto rientrante altre ragioni o aventi causa;
- ad ovest altra ragione o aventi causa indi per salto sporgente vuoto su area condominiale;

#### **Confini della cantina:**

- a nord corridoio condominiale indi la cantina di cui al mappale 76/4;
- ad est e a sud area comune;
- ad ovest altre ragioni o aventi causa;

#### **Confini dell'autorimessa:**

- a nord altre ragioni o aventi causa;
- ad est area condominiale;
- a sud già altre ragioni o aventi causa;
- ad ovest area condominiale;

**DATI CATASTALI:**

Censito al NCEU del **Comune di Casalmaggiore (CR)** - come segue:

**ABITAZIONE**

**Foglio 33 Mappale 76 Subalterno 6**

Indirizzo VIA XX SETTEMBRE Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 260,29 Lire 504.000

Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani

Dati di superficie: Totale: 90 mq, Totale escluse aree scoperte 86 mq

**AUTORIMESSA**

**Foglio 33 Mappale 76 Subalterno 8**

Indirizzo VIA XX SETTEMBRE Piano S1

Dati di classamento: Rendita Euro 26,13 Lire 50.600

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 22 mq

Dati di superficie: Totale: 22 mq

**PREZZO BASE: €. 68.000,00**

**RILANCI MINIMI IN AUMENTO: €. 1.300,00**

**Si avvisano i potenziali acquirenti che potranno presentare offerte inferiori sino ad  
1/4 del prezzo base (€. 51.000,00).**

\* \* \* \* \*

***DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA'***

***TELEMATICA SINCRONA MISTA***

## 1) MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

-in formato cartaceo, oppure

-con modalità telematiche.

\*\*\*

### Presentazione dell'offerta in formato cartaceo:

Le offerte di acquisto, in busta chiusa, dovranno essere presentate, a pena di inefficacia e previo appuntamento tramite telefono al numero 0372/21595 o tramite email all'indirizzo [paola.rossi@cremonalex.it](mailto:paola.rossi@cremonalex.it), **entro le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita senza incanto riportata nell'avviso, presso lo studio del professionista delegato avv. Paola Rossi in Cremona, Via del Giordano n. 9. Nel caso in cui tale giorno sia festivo o cada di sabato, il predetto termine cadrà nel giorno immediatamente precedente, con gli stessi orari. Sulla busta devono essere indicati **soltanto nome e cognome della persona che deposita l'offerta** (che può essere anche persona diversa dall'offerente), **il nome del professionista delegato e la data della vendita.**

\*\*\*

### Presentazione dell'offerta con modalità telematiche:

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](http://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.

Le offerte dovranno essere conformi a quanto stabilito da D.M. Del 26/2/2015 n. 32 e segg. e depositate secondo le indicazioni riportate nel “*Manuale Utente*” pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Al fine di scongiurare il rischio che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli ammessi dalla legge, si stabilisce, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., che il presentatore dell'offerta telematica possa essere unicamente l'offerente, oppure – in alternativa – uno degli offerenti o il legale rappresentante della società/ente offerente o il procuratore legale dell'offerente ai sensi dell'art. 579 c.p.c. con procura notarile.

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 telematiche o sul sito <http://ivgcremona.fallcoaste.it>

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

\*\*\*

## **2) OFFERTA (cartacea e telematica)**

- **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, con il contenuto di cui in seguito (punto 3)

- **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](http://pst.giustizia.it)), con il contenuto di cui in seguito (punto 3)

## **3) COMPILAZIONE DELL'OFFERTA (modulo cartaceo o telematico)**

L'offerta deve 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 renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., qualora ne esistano i presupposti, producendo estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, si veda punto 4) In caso di offerta telematica la dichiarazione dovrà essere autenticata; 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. si veda punto 4)

- b) dichiarazione di residenza: 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.
- c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- e) l'anno e il numero di Ruolo Generale della procedura;
- f) l'indicazione del delegato alla vendita;
- 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 ¼ 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 per l'offerta telematica o i dati dell'assegno allegato all'offerta per quella cartacea;
  - j) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la predetta cauzione in caso di offerta telematica;
  - 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. A tal proposito si consiglia di specificare esattamente giorno, mese e anno del pagamento;
  - 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 al comma 4 del D.M. 32/2015 o, in alternativa quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta telematica e per ricevere le comunicazioni previste dal predetto regolamento;
  - n) il recapito telefonico ed eventuale indirizzo mail ove ricevere comunicazioni;
  - o) ogni altro elemento ritenuto utile ai fini dell'individuazione della miglior offerta.
  - p) 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 al professionista delegato.

#### **4) ALLEGATI ALL'OFFERTA CARTACEA O TELEMATICA**

All'**offerta** (sia cartacea che telematica) dovrà essere allegata la **cauzione** (versata secondo le modalità di cui al successivo punto 5) nonché la seguente **documentazione**: fotocopia del documento d'identità in corso di validità dell'offerente/presentatore, fotocopia del codice fiscale. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere allegata copia del certificato C.C.I.A.A. (aggiornato a non più di 30 giorni prima della presentazione dell'offerta) dal quale risulti la costituzione della stessa e i poteri dell'offerente e, se necessario, l'estratto autentico in bollo della delibera assembleare o di consiglio da cui risulti l'attribuzione dei necessari poteri, con la precisazione che è onere dell'aggiudicatario comunicare eventuali variazioni successive all'aggiudicazione stessa; 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 soggetto extracomunitario regolarmente soggiornante in Italia, dovrà essere allegata la copia del permesso di soggiorno in corso di validità. Qualora l'offerente sia coniugato, è necessario allegare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.

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.

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

In caso di offerta telematica i documenti saranno redatti con modalità informatiche (file PDF ovvero PDF.P7M) unitamente a 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.

#### 5) **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

La cauzione a garanzia dell'offerta, di importo almeno pari al **10% del prezzo offerto**, in caso di aggiudicazione sarà imputata quale acconto sul prezzo di vendita finale oppure 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.

- **Offerta cartacea**: Allegare esclusivamente assegno circolare non trasferibile emesso da Istituto Bancario o assegno Banco Posta vidimato (colore giallo) o vaglia postale circolare (colore rosa) intestato come segue: **“Tribunale di Cremona – Procedura esecutiva RGE 188/2022”** *Si prega di allegare anche una fotocopia del predetto assegno circolare.*
- **Offerta telematica**: Idonea documentazione comprovante l'avvenuto versamento della cauzione. Il versamento deve essere **effettuato mediante bonifico bancario / postale sul conto corrente della presente procedura**

**aperto presso Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo, intestato alla procedura RGE 188/2022 codice IBAN: IT10N0834011401000002141001 con causale “Tribunale di Cremona – Es. Imm. 188/2022 RGE – Versamento cauzione”.** Al fine di consentire l'accredito della cauzione nel termine utile, *si consiglia di effettuare il bonifico almeno 5 giorni prima del termine ultimo per la presentazione.* Ove la cauzione non risulterà accreditata sul conto della procedura al momento dell'apertura della busta, l'offerta sarà esclusa.

**6) 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 de gestore della vendita telematica.

**7) SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

Nella vendita giudiziaria senza incanto con modalità telematica sincrona mista, coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando personalmente innanzi al Professionista Delegato. 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.

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. In caso di coniugi in comunione, laddove solo uno dei due intenda intestarsi il bene, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza di vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. (anche laddove già prodotta con l'offerta).

➤ 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 (<http://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 (<http://ivgcremona.fallcoaste.it>), procederà all'apertura sia delle buste cartacee che di quelle telematiche formulate dagli offerenti e verificherà l'efficacia delle offerte d'acquisto ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.-

Saranno dichiarate **inammissibili**: le offerte criptate e analogiche depositate oltre il termine sopra stabilito o se inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo sopra determinato e pertanto inferiori al prezzo minimo sopra indicato; le offerte criptate e analogiche non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e tempistiche sopra stabilite.

➤ **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 **€ 1.300,00 (milletrecento/00)** ognuno entro **90 secondi** 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'avvio di vendita e vi siano istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.-

- **Qualora sia presentata un'unica offerta criptata e/o analogica** pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore 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.

#### **8) RESITUZIONE 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.

**9) TERMINE PER IL VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

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 bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva già indicato nel presente avviso.

Il saldo prezzo deve essere al netto delle spese bancaria.

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, ancorché si riconosca il privilegio processuale di cui agli artt. 41 TUB e 51 L.F., il pagamento del prezzo dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario non direttamente al creditore fondiario bensì al Professionista Delegato (che ne darà specifica informazione all'aggiudicatario).

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.

Qualora l'aggiudicatario intenda ottenere la liberazione dell'immobile dovrà far pervenire al professionista delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo apposita dichiarazione in tal senso con istanza in marca da bollo (modulo da richiedersi al professionista delegato).

#### **10) CARATTERISTICHE DELLA VENDITA GIUDIZIARIA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si rende noto che al prezzo di vendita dovranno essere aggiunte le imposte di legge vigenti alla data di emissione del decreto di trasferimento. Ai sensi dell'art. 179 disp. Att. C.p.c. saranno posti a carico dell'aggiudicatario e/o dell'assegnatario oltre alle 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 disp. Att. C.p.c. e dell'art. 2 DM 227/2015. L'importo di dette spese e compensi, nella loro esatta debenza, verrà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Se occupato dal debitore o da terzi senza titolo la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario previa apposita istanza come specificato al punto 9).

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 dal Professionista Delegato 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 o via mail, oppure consultando il sito internet [www.astalegale.it](http://www.astalegale.it)

#### **11) 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.

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.

E' onere dell'offerente richiedere tempestivamente al professionista delegato se il soggetto esecutato è soggetto passivo IVA ai fini degli eventuali adempimenti fiscali conseguenti.

\*\* \*\* \*

**Si precisa che nella presente procedura esecutiva è stato nominato custode l'IVG di Cremona, Via delle Industrie n. 20, 26100 Cremona, tel.- 0372/20200.**

**Le richieste di visita all'immobile dovranno avvenire per il tramite del portale delle vendite pubbliche ex art. 560 c.p.c. o contattando direttamente il custode giudiziario, unico soggetto deputato all'accesso all'immobile per le visite.**

Visto il DM del 26/2/2015 n.32 il professionista delegato alla vendita ha ritenuto di avvalersi per l'espletamento della vendita telematica della piattaforma **Falco Aste gestita dalla "Società Zucchetti Software Giuridico srl"**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico ai sensi dell'art. 590 c.p.c. con le seguenti modalità:

1) pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.cremona.giustizia.it](http://www.tribunale.cremona.giustizia.it) – [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) – [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it) – [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) – [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) gestiti dalla società Astalegale.net, almeno 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 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.

\*\*\*\*\*

**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 implica:**

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

**Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.**

Cremona lì, 8/10/2024

Il professionista delegato

Avv. Paola Rossi

